



URSPRÜNGLICHER PLAN
DARF NICHT NACHGEFÜHRT WERDEN

BAUDIREKTION

Beschluss der Baudirektion des Kantons Bern

Nr.

501

RPA/Ag/me
G:Brislach

Bern, 9. Juli 1992

A. Aus den Akten

Gemeinde:

Brislach

Gegenstand:

Ortsplanungsrevision bestehend
aus - Zonenplan
- Schutzzonenplan
- Baureglement

Oeffentliche Auflage:

1. Planauflage vom 1.11. -
30.11.1990
2. Planauflage vom 5.4. -
5.5.1991
3. Planauflage vom 3.7. -
3.8.1991

Gemeindebeschluss:

6. Juni 1991

Einsprachen:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
7. [REDACTED]
8. [REDACTED]

9. [REDACTED]
10. [REDACTED]
11. [REDACTED]
12. [REDACTED]
13. [REDACTED]
14. [REDACTED]
15. [REDACTED]
16. [REDACTED]
17. [REDACTED]
18. [REDACTED]
19. [REDACTED]
20. [REDACTED]
21. [REDACTED]
22. [REDACTED]
23. [REDACTED]

24. [REDACTED]
[REDACTED]
25. [REDACTED]
[REDACTED]
26. [REDACTED]
[REDACTED]
27. [REDACTED]
[REDACTED]
28. [REDACTED]
[REDACTED]
29. [REDACTED]
[REDACTED]
30. [REDACTED]
31. [REDACTED]
[REDACTED]
32. [REDACTED]
[REDACTED]
33. [REDACTED]
[REDACTED]
34. [REDACTED]
[REDACTED]
35. [REDACTED]
[REDACTED]
36. [REDACTED]
[REDACTED]
37. [REDACTED]
[REDACTED]
38. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Einsprachen im Genehmigungsverfahren (Art. 61 Abs. 2 BauG)

39.

[REDACTED]

40.

[REDACTED]

41.

[REDACTED]

siehe auch Einsprachen Nrn. 4, 10, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 30 und 31.

Rechtsverwahrungen:

siehe Einsprachen Nrn. 10, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 29, 39, 40 und 41

Gemeindebeschwerden:

keine

B. Erwägungen

1. Die kantonale Baudirektion genehmigt gemäss Art. 61 BauG Vorschriften und Pläne der Gemeinden, wenn sie recht- und zweckmässig sind und im öffentlichen Interesse liegen.

Nach Anhörung des Gemeinderates und der betroffenen Grundeigentümer kann sie gesetzwidrige oder unzweckmässige Vorschriften im Genehmigungsbeschluss ändern, soweit dadurch nicht unzulässig in die Gemeindeautonomie eingegriffen wird. Ueber unerledigte Einsprachen wird im Genehmigungsverfahren entschieden.

2. Allgemeine Beurteilung

Die zur Genehmigung anstehende Ortsplanungsrevision Brislach ist das Resultat eines langen und dornenvollen Planungsprozesses. Ausgelöst wurden die Planungsarbeiten durch einen Gemeinderatsbeschluss am 23. März 1977. Ziel war es, die alte Ortsplanung aus den 60er Jahren durch eine zeitgemässe Planung abzulösen. Wie mühsam sich die Planungsarbeiten bisher gestalteten, zeigt sich an den vorhandenen Akten. Neben

zahlreichen Stellungnahmen wurde die Ortsplanungsrevision vom Raumplanungsamt zweimal vorgeprüft, es fanden 3 öffentliche Planaufgaben statt, wobei über 40 Einsprachen eingingen, und schliesslich wurden an der Gemeindeversammlung noch 13 Abänderungsanträge gestellt. Hätte die Gemeindeversammlung vom 6. Juni 1991 die Planung, wie sie ihr gestützt auf die Vorprüfungen vorgelegt wurde, akzeptiert, so möchte man von einem gewissen Planungserfolg sprechen. Eine kompaktere Siedlungsbegrenzung ist bei einem zersiedelten Baugebiet, wie es Brislach besitzt, ohnehin nicht möglich. Der Zonenplan 2 (Schutzzonen und Schutzobjekte) ist zudem als gut zu bewerten. Anlässlich besagter Gemeindeversammlung wurde der neue Zonenplan 1 (Bauzone) aber mehr oder weniger auf den anfänglichen Planungsstand (Zonenplan aus dem Jahre 1963) zurückgeworfen, dies vor allem bezüglich der Baugebietsabgrenzung. Auf einzelne Probleme wird im Folgenden sowie bei der Behandlung der einzelnen Einsprachen eingegangen.

3. Baugebiet "Rohrrain"

3.1 Vorgeschichte

Das ca. 4 ha grosse, unüberbaute und unerschlossene Gebiet "Rohrrain" war seit Beginn der Ortsplanungsrevision umstritten. Auf diesen Umstand macht bereits der Bericht zur Ortsplanungsrevision vom 28. Oktober 1988 aufmerksam. In den zur Vorprüfung eingereichten Planunterlagen war noch vorgesehen gewesen, den "Rohrrain" wie bisher (Ortsplanung 1963) in der Bauzone zu belassen. Im Vorprüfungsbericht vom 1. Mai 1989 sprach sich das Raumplanungsamt dagegen klar für eine Auszonung der Bauzone "Rohrrain" aus. Begründet wurde dies einerseits mit der überdimensionierten Wohnbauzone und andererseits mit landschaftsschützerischen und siedlungsästhetischen Argumenten. Der Gemeinderat entschloss sich daraufhin, den Zonenplan ohne die Bauzone "Rohrrain" öffentlich aufzulegen. Damit provozierte er einerseits eine Reihe von Einsprachen, andererseits einen Antrag an der Gemeindeversammlung vom 6. Juni 1991, welcher wiederum die Einzonung des "Rohrrains" als Zone mit Planungspflicht verlangte (Antrag 2 im Protokoll zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung, Seite 328). Die

Gemeindeversammlung stimmte diesem Antrag mit 103 zu 84 Stimmen bei 8 Enthaltungen zu.

3.2 Genehmigungsverfahren

Am 29. April 1992 teilte das Raumplanungsamt, welches diesen Genehmigungsbeschluss für die Baudirektion vorbereitet hat, dem Gemeinderat von Brislach sowie den betroffenen Grundeigentümern mit, dass die Bauzone "Rohrrain" in dieser Form nicht genehmigt werden könne. Die völlig unerschlossene neue Bauzone führe zu einem massiv überdimensionierten Baulandangebot und damit einer eklatanten Verletzung von Art. 15 des Raumplanungsgesetzes. Ueberdies entsprächen die Vorschriften zur ZPP "Rohrrain" in Art. 41 des Baureglements nicht den Anforderungen an eine Zone mit Planungspflicht. Schliesslich werde durch die Bestimmung in Bst. c) der Vorschriften die Forderung, das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen, verletzt. Gegen die in Aussicht gestellte Nichtgenehmigung der Bauzone "Rohrrain" erhoben wiederum einige Grundeigentümer Einsprache. Auf sämtliche Argumente der verschiedenen Einsprachen wird später im Detail eingegangen (vgl. Ziff. 8 hienach).

3.3 Stellungnahme Gemeinderat

In seiner Eingabe vom 25. Mai 1992 räumt der Gemeinderat von Brislach ein, dass die ZPP Nr. 3 "Rohrrain", wie sie an der Gemeindeversammlung vorgeschlagen und nun zur Genehmigung eingereicht sei, nicht ganz ausgereift sei. Die konkreten Planungsziele der Gemeinde für den "Rohrrain" seien vielmehr die folgenden:

- ein Teil des "Rohrrains" solle eingezont bleiben
- die exponierten Teile sollen im Endergebnis ausgezont werden
- der überbaubare Teil soll verdichtet überbaut werden
- das Gebiet soll eine hohe Wohnqualität aufweisen (inkl. Gemeinschaftsanlagen)
- die Ueberbauung soll sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einfügen mit hohen Anforderungen bezüglich Architektur und Aussenraumgestaltung

- die Gemeinde soll durch die Erschliessungsanlagen nicht belastet werden.

3.4 Beurteilung der Zone mit Planungspflicht

An der Gemeindeversammlung vom 6. Juni 1991 wurde der "Rohrrain" als Zone mit Planungspflicht wieder ins Baugebiet aufgenommen. Laut den Rahmenbedingungen in Art. 41 des Baureglementes hat die zu erlassende Ueberbauungsordnung folgendes zu regeln:

- a) Die Erschliessungsplanung (Strassen, Wasser, Abwasser, EW).
 - b) Aufstellung von Grundsätzen der Kostentragung für die Erschliessungsanlagen.
 - c) Pflicht zur Erstellung einer Baulandumlegung mit Aufteilung der eingezonten Fläche in bauwillige und nicht bauwillige Grundeigentümer. Die Fläche der nicht bauwilligen Grundeigentümer soll nach erfolgten Baulandumlegung wieder der landwirtschaftliche Bewirtschaftung (Landwirtschaftszone) zugeführt werden.
- Die baurechtliche Grundordnung der verbleibenden Bauzone soll der Wohnzone W2 entsprechen.

Diese Vorschriften wurden in einem Antrag an der Gemeindeversammlung vorgeschlagen und so beschlossen. Eine eigentliche Siedlungsplanung wird durch die Vorschriften nicht stipuliert. Es ist erwähnt worden, dass aus Gründen des Landschaftsschutzes die Ueberbauung des Gebietes "Rohrrain", wenn überhaupt, dann nur mit grösster Sorgfalt erfolgen könnte, soll das Ortsbild von Brislach nicht Schaden erleiden. Einer Zone mit Planungspflicht in der vorliegenden Ausgestaltung könnte die Genehmigung schon aus diesem Grund nicht erteilt werden.

Noch wichtiger ist ein Zweites: Da offenbar nicht alle Grundeigentümer im "Rohrrain" bauwillig sind, soll zuerst eine Landumlegung erfolgen, und anschliessend eine Aufteilung zwischen den bauwilligen und den übrigen Grundeigentümern erfolgen. Im jetzigen Zeitpunkt steht jedoch noch nicht fest, in welchem Umfang der "Rohrrain" in Zukunft der Bauzone und in welchem Umfang wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen

werden soll. Solches Vorgehen hat mit Raumplanung nichts mehr zu tun, ist es doch das Grundanliegen des Raumplanungsgesetzes, die Bauzonen von den Nichtbauzonen zu trennen. Eben diese klare Abgrenzung wird durch die Rahmenbedingungen zur Zone mit Planungspflicht "Rohrrain" nicht vorgenommen. Die Zone mit Planungspflicht "Rohrrain" kann klarerweise nicht genehmigt werden.

3.5 Beurteilung des Baulandbedarfs

Selbst der Gemeinderat von Brislach bestreitet mit seinen neuen Vorschlägen zum "Rohrrain" nicht, dass das Gebiet nicht in der vorgeschlagenen Form in die Bauzone aufzunehmen sei (vgl. Vernehmlassung vom 25. Mai 1992). Leider verpasst es die Gemeinde bei dieser Gelegenheit nachzuweisen, weshalb sie überhaupt auf eine Bauzone im Gebiet "Rohrrain" angewiesen sei. Die einzige diesbezügliche Angabe befindet sich im technischen Bericht, wie er zur Vorprüfung eingereicht worden ist (Seite 6). Das Einwohnerfassungsvermögen der Bauzone wird darin mit rund 2'000 Einwohnern beziffert, was aufgrund der damaligen Verhältnisse rund eine Verdoppelung der Einwohnerzahl ausmachte. Es wird darauf hingewiesen, dass im Kanton Solothurn das doppelte Fassungsvermögen einer Bauzone zur Bestimmung der Bauzonengrösse herangezogen werde (Methode "Faktor 2"). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Bundesgericht die Solothurner Methode weil zu undifferenziert als bundesrechtswidrig abgelehnt hat (BGE 116 I a 221 ff). Die Baudirektion des Kantons Bern stützt sich bei ihren Berechnungen des Baulandbedarfes demgegenüber auf die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 15 Jahre, auf die Abnahme der Wohnungsbelegung, auf die durchschnittlich zu erwartenden Ausnützungsziffern sowie einige Korrekturfaktoren. Mit dieser Berechnung wies das Raumplanungsamt im Vorprüfungsbericht vom 1. Mai 1989 nach, dass die Bauzone in Brislach um 5 ha zu gross dimensioniert wurde. Diese Berechnung des Raumplanungsamtes wie auch der von dieser Seite wiederholt vorgebrachte Vorwurf einer übergrossen Bauzone wurde durch die Gemeinde eigentlich nie bestritten. Für eine Reduktion der überdimensionierten Bauzone bietet sich in erster Linie die Auszonung des Gebietes "Rohrrain" an. Der "Rohrrain" liegt am Rand des Siedlungsgebietes, ist unbestrittenermassen unerschlossen und mit seinen 4 ha die grösste

zusammenhängende unüberbaute Fläche innerhalb der Bauzone. Die reizvolle Hanglage des "Rohrrains", teilweise mit Bäumen durchsetzt, legt zudem auch aus landschaftspflegerischer Sicht nahe, eine Auszonung an dieser Stelle vorzunehmen. Auch innerhalb der Gemeinde Brislach hat sich eine mehr oder weniger starke Opposition ständig gegen eine Ueberbauung des "Rohrrains" eingesetzt. Die vollständige Auszonung des "Rohrrains" ist damit gerechtfertigt.

3.6 Beurteilung zukünftiger Planungen

Der Gemeinderat von Brislach widerspricht den Argumenten des Raumplanungsamtes in seiner Vernehmlassung vom 25. Mai 1992 nicht grundsätzlich. Er erklärt sich auch bereit, eine neue Planung auszuarbeiten, welche den geäußerten Bedenken Rechnung zu tragen vermag. Es steht der Gemeinde Brislach frei, im "Rohrrain" eine neue Planung zu erarbeiten. Sofern die Bauzone im "Rohrrain" wesentlich reduziert wird, könnte hier die Baudirektion wohl zustimmen. Im Verlauf der 15-jährigen Planungsphase ist es jedoch zum ersten Mal, dass der Gemeinderat von Brislach für den "Rohrrain" dermassen ausgewogene und differenzierte Planungsgrundsätze formuliert. Es wäre dem Gemeinderat lange offen gestanden, zuletzt an der Gemeindeversammlung mit einem entsprechenden Gegenvorschlag, eine Planung einzuleiten, wie er sie nun in seiner Vernehmlassung umreisst. Angesichts der 15-jährigen Planungsphase ist es angezeigt, unter das Thema Bauzone "Rohrrain" einen vorläufigen Schlusstrich zu ziehen und das ganze Gebiet in die Landwirtschaftszone auszuzonen. Dabei steht es jedoch der Gemeinde offen, mittels Richtplan oder mittels einer reduzierten Ueberbauungsordnung zu einem späteren Zeitpunkt wieder um die Einzonung eines Teils des Gebiets "Rohrrain" nachzusuchen. Einer raumplanerisch vertretbaren Lösung würde sich die Baudirektion nicht widersetzen, und ihr auch nicht das Argument der Planbeständigkeit entgegenhalten. Die "vertretbare Lösung" ist in einem wesentlich reduzierten Perimeter zu sehen, der v.a. die sofort erschliessbaren und überbaubaren Parzellen umfasst.

Die Bauzone "Rohrrain" wird aus diesen Gründen nicht genehmigt und das Gebiet entsprechend Bauzonenabgrenzung der Planauflage vom 1. November 1990 bis zum 30. November 1990 (1. Planauflage) in die Landwirtschaftszone gewiesen.

Mit der Nichtgenehmigung der Bauzone "Rohrrain" sind auch die Randbedingungen der ZPP 3 "Rohrrain" in Art. 41 BauR überflüssig geworden. Der entsprechende Absatz ist im BauR (S. 25/26) zu streichen. Vgl. im übrigen die Ausführungen zu den Einsprachen 8.1.1 - 8.1.9.

4. Bauzone "Untere Mühlematt"

Die Baudirektion ist der Ansicht, dass die neu ausgeschiedene Bauzone der Gemeinde Brislach überdimensioniert ist (vgl. 3.5 hievor). Aus diesem Grund hat sie der Bauzone "Rohrrain" die Genehmigung versagt. Mit den 4 ha des "Rohrrains" und der knapp 1 ha der "Unteren Mühlematt" wird das Baugebiet um die 5 ha reduziert, welche nötig sind, um auf einen 15-Jahres-Bedarf gemäss RPG zu kommen. Es würde überdies von den Grundeigentümern des "Rohrrains" mit einem gewissen Recht nur schlecht verstanden, wenn die Auszonung ihrer Grundstücke durch Neueinzonungen andernorts wiederum kompensiert würde. Genau dies würde jedoch mit der Neueinzonung des Gebietes der "Unteren Mühlematt" erreicht. Der Neueinzonung kann daher nicht zugestimmt werden. Zwar trifft es zu, dass mit dem Bau der neuen Strasse die Erschliessung des Gebietes einfacher geworden ist. Darin liegt jedoch noch kein ausreichender Grund für die Einzonung. Hingegen ist die Erschliessungssituation bei einer allfälligen späteren Neueinzonung in der Gemeinde Brislach zu berücksichtigen. Es steht dem Gemeinderat also frei, eine diesbezügliche Absicht in einem Richtplan festzuhalten. Im jetzigen Zeitpunkt besteht jedoch für diese neue Bauzone in der Gemeinde Brislach noch kein Bedarf. Die Bauzonengrenze ist daher im Gebiet der "Unteren Mühlematt" entlang der Lüssel und der Parzellen 1562 und 1563 so zu ziehen, wie sie anlässlich der 2. Planauflage vom 5. April 1991 - 5. Mai 1991 festgelegt wurde. Vgl. im übrigen die Ausführungen zu den Einsprachen 8.2.1.

5. Industriezone im Grütt

Die Industriezone im Grütt ist aus planerischer Sicht alles andere als ideal angelegt. Mit der Ortsplanungsrevision soll nun noch eine Erweiterung vorgenommen werden. Die Erschliessung der Industriezone als Ganzes (durch die Wohnzonen von Brislach) wie auch die Feinerschliessung der neu dazugewonnen Flächen sind problematisch. Da die Industriezone bereits besteht, und dem Platzbedarf der ansässigen Industrie in keiner Weise mehr zu genügen vermag, ist keine Alternative zur Erweiterung der Industriezone Grütt ersichtlich. Mit der Auflage einer Planungspflicht wird erreicht, dass die schwierigen Erschliessungsfragen vor der Ueberbauung gelöst werden müssen. Wichtig ist dabei, dass die neue Basiserschliessung wiederum der Gemeindeversammlung vorgelegt werden muss, und damit sichergestellt ist, dass die Strasse nicht gegen den Willen der Gemeindeversammlung erstellt werden kann. Die Industriezonenerweiterung kann damit genehmigt werden. Vgl. im übrigen die Ausführungen zu den Einsprachen 8.3.1 - 8.3.5.

6. Schiessanlage Au

In unmittelbarer Nachbarschaft der bestehenden Schiessanlage Au liegt die Wohn- und Gewerbezone Auhübel. Die Schiesslärmmmissionen liegen laut Lärmgrobkataster über dem Immissionsgrenzwert der vorgesehenen Empfindlichkeitsstufe III. Die Ausscheidung einer Bauzone erscheint damit als wenig zweckmässig, wenn zum vorneherein feststeht, dass eine Baubewilligung wegen der Lärmmmissionen nicht erteilt werden kann. Auch mit einer Auszonung des Gebiets kann jedoch das Problem nur zum Teil behoben werden, da einige Wohnbauten bereits erstellt und dem Schiesslärm ausgesetzt sind. Die Gemeinde Brislach muss sich damit des Lärmproblems ohnehin annehmen. Erste Schritte in diese Richtung wurden bereits unternommen. Die Wohn- und Gewerbezone Auhübel kann daher genehmigt werden. Sollte die Gemeinde Brislach am Standort für die Schiessanlage festhalten, müsste sie wohl Auszonungen der unüberbauten Flächen im Auhübel vornehmen. Der Entscheid über diese Bauzone kann damit erst endgültig fallen, wenn über die Zukunft des Schiessbetriebs Klarheit besteht. Dieser Zeitpunkt ist abzuwarten.

7. Genehmigung

Im übrigen sind die Pläne und Vorschriften der Gemeinde Brislach jedoch recht- und zweckmässig und liegen im öffentlichen Interesse. Sie können damit ohne weitere Einschränkung genehmigt werden.

8. Zu den Einsprachen

Die Einsprachen Nrn. 1, 8, 13, 15, 16, 18, 25, 26, 28 und 32 wurden von den Einsprechern in rechtsgenügender Form zurückgezogen. Ueber sie ist damit nicht mehr zu entscheiden.

Die Einsprachen Nrn. 6, 7, 11, 12, 19 und 27 wurden durch den Beschluss der Gemeindeversammlung gegenstandslos. Es ist nicht mehr darüber zu entscheiden.

Zu entscheiden bleibt damit über die Einsprachen Nrn. 2, 3, 4, 5, 9, 10, 14, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 und 41.

Die Einsprachen werden im folgenden thematisch gegliedert behandelt.

8.1 Einsprachen im "Rohrrain"

Einsprache Nr. 4

- 8.1.1 Die [REDACTED] verlangt im Namen [REDACTED], dass dessen Parzellen Nrn. [REDACTED] im "Rohrrain" in der Bauzone bleiben sollen. Nach den von der Gemeindeversammlung verabschiedeten Plänen wäre die Einsprache gegenstandslos geworden. Mit der neuerlichen Auszonung durch die Baudirektion lebt die Einsprache wieder auf. Ausserdem wurde dem Einsprecher im Genehmigungsverfahren die Gelegenheit eingeräumt, zur beabsichtigten Auszonung noch einmal Stellung zu nehmen. Die [REDACTED] bestätigte mit Brief vom 26. Mai 1992 ihre Einsprache ohne die Begründung zu ergänzen. In ihrer ersten Einsprache vom 21. November 1990 führt die Einsprecherin lediglich an,

das Gebiet "Rohrrain" habe bisher der Bauzone angehört und die Auszonung erfolge willkürlich und ohne Absprache mit dem betroffenen Grundeigentümer. Inwiefern das baugesetzliche Verfahren zum Erlass von Zonenplänen nicht eingehalten worden sein soll, wird durch die Einsprecherin nicht belegt und ist auch nicht ersichtlich. Im Gegenteil hat das Verfahren, wie es durch die Gemeinde Brislach abgewickelt worden ist, zu jedem Zeitpunkt den Vorschriften des Baugesetzes entsprochen. Die neue Bauzonenbegrenzung im Gebiet "Rohrrain" ist auch nicht willkürlich. Sie folgt im Gegenteil der weitgehend vorhandenen Ueberbauung und trennt diese vom unerschlossenen Rest des "Rohrrains". Eine solche Abgrenzung ist sachlich gerechtfertigt. Die Einsprache ist damit als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

8.1.2 Einsprache Nr. 10

Der Einsprecher Nr. 10 ist Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] im "Rohrrain". Neben seiner Einsprache anlässlich der 1. Planaufgabe vom 28. November 1990 hat er auch gegen die durch die Baudirektion in Aussicht gestellte Nichtgenehmigung mit Datum von 22. Mai 1992 Einsprache erhoben. Er bringt in beiden Einspracheschriften dieselben Argumente vor. So zweifelt er den korrekten Gang des Verfahrens an. Die diesbezügliche Rüge ist jedoch unbegründet. Im weiteren sei es nicht sinnvoll die Bauzone im "Rohrrain" auszuzonen und andernorts Neueinzonungen vorzunehmen. Diese Ansicht wird durch die Baudirektion grundsätzlich geteilt, aus diesem Grunde wurde auch die Neueinzonung in der Unteren Mühlematt nicht genehmigt. Wenn der Einsprecher vorbringt, seine Parzelle sei voll erschlossen und durch eine Auszonung entstehe wegen einer früheren Erbteilung eine Ungleichheit, so verkennt er dabei, dass diese Sachverhalte bei der Ortsplanung wohl berücksichtigt werden können, jedoch nicht den Ausschlag geben. Hingegen ist dem Einsprecher recht zu geben, dass seine an der Bauzonengrenze liegende Parzelle überbaubar ist. Von ihrer Lage her ist es denkbar, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt durch die Gemeinde Brislach wieder eingezont wird. Im heutigen Zeitpunkt erscheint es jedoch gerechtfertigt, die Bauzonengrenze dem weitgehend überbauten und erschlossenen Gebiet folgen zu lassen. Ausserdem ist der "Rohrrain" für eine gewisse landwirtschaftliche Nutzung ohne weiteres als geeignet anzusehen, vor

allem aber ist die Freihaltung des "Rohrrains" vor Ueberbauung ein Gewinn für die Landschaft.

Im übrigen wird auf die Erwägungen zur Auszonung des "Rohrrains" verwiesen (oben 3.). Soweit der Einsprecher Entschädigungsforderungen geltend macht, ist seine Einsprache praxisgemäss als Rechtsverwahrung vorzumerken. Im übrigen ist sie jedoch abzuweisen.

8.1.3 Einsprache Nr. 20

Der Einsprecher Nr. 20 ist Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] im "Rohrrain". Gegen die ursprünglich durch die Gemeinde Brislach vorgesehene Auszonung erhob er bereits Einsprache, welche er nach der durch die Baudirektion ins Auge gefasste Auszonung mit Eingabe vom 3. Juni 1992 bestätigt und ergänzt. Die einsprecherische Parzelle liegt wie erwähnt im Gebiet "Rohrrain". Innerhalb des durch die Baudirektion ausgezonten Teils des "Rohrrains" nimmt sie allerdings eine Sonderstellung ein. Sie wird von drei Seiten vom Baugebiet umschlossen und wäre mit minimalem Erschliessungsaufwand überbaubar. Auch eine Baulandumlegung müsste im Gegensatz zum grösseren Teil des "Rohrrains" nicht mehr abgewartet werden. Die durch die Gemeinde Brislach für die 1. Planauflage vorgenommene Bauzonenabgrenzung ist daher nicht auf Anhieb nachvollziehbar. Es wäre sehr wohl denkbar, die östlich der Parzelle in west-östlicher Richtung verlaufende Bauzonengrenze in westlicher Richtung durch die Parzelle hindurch in gerader Linie weiterzuführen. Damit würde ein Teil der einsprecherischen Parzelle in der Grösse eines Bauplatzes in die Bauzone fallen. Solche Ueberlegungen haben offenbar auch die Vertreter der Gemeinde Brislach anlässlich der Einigungsverhandlung vom 17. Januar 1991 angestellt. Im Protokoll heisst es hiezuhin: "Die Verhandlungen zeigen, dass der Verlauf der Zonengrenze über die betreffende Parzelle des Oser Erich ein nochmaliges Prüfen dessen rechtfertigt. Die Behörde sichert der Einsprecherpartei diesen Schritt zu." Die Gemeinde Brislach hielt in der Folge jedoch an ihrer Version fest, was sie damit begründete, dass die erschlossenen Gebiete zur Bauzone, die übrigen zur Landwirtschaftszone geschlagen worden seien. Aus diesem Grund auch kommt die Baudirektion auf die Bauzonenabgrenzung nicht mehr zurück. Es erscheint sinnvoll,

alle Grundeigentümer im Rohrrain gleich zu behandeln, und den Entscheid über allfällige spätere Wiedereinzonungen der Gemeinde zu überlassen. Es wäre denn auch denkbar, dass der Gemeinderat von Brislach auf die vorliegende Genehmigung zunächst mit einem Einzonungsbegehren nur für die einsprecherische Parzelle reagiert. Der Einsprecher ist jedoch ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Bauzone von Brislach ohnehin überdimensioniert ist, und auch voll erschlossene Parzellen ausgezont werden können. Auch ist seine Parzelle nicht zum weitgehend überbauten Gebiet im Sinne von Art. 15 RPG zu rechnen, weshalb die Auszonung planerisch ohne weiteres gerechtfertigt ist. Allfällige Entschädigungsforderungen hat der Einsprecher im Enteignungsprozess vorzubringen. Praxisgemäss werden sie jedoch bei der Plangenehmigung als Rechtsverwahrung vorgemerkt. Die Einsprache ist jedoch abzuweisen.

8.1.4 Einsprache Nr. 23

Die einsprecherische Parzelle Nr. ■■■ liegt ebenfalls im Gebiet "Rohrrain". Soweit überbaut wurde sie bereits anlässlich der 1. Planaufgabe in der Bauzone belassen. Lediglich der unüberbaute Teil ist von der durch die Baudirektion beschlossenen Auszonung betroffen. In seiner ersten Einsprache gegen die von der Gemeinde aufgelegten Pläne stellte der Einsprecher noch verschiedene Eventualbegehren, wie die Bauzonenabgrenzung auf seiner Parzelle vorzunehmen sei. In seiner Einsprache im Anschluss an das Orientierungsschreiben des Raumplanungsamtes vom 25. Mai 1992 verlangt er lediglich noch die Beibehaltung der Bauzone westlich seines Wohnhauses um eine weitere Bautiefe. Bereits zur Einsprache Nr. 20 betreffend ■■■ wurde ausgeführt, dass eine Bauzonenabgrenzung im "Rohrrain" auch unter Einschluss des einen oder anderen Bauplatzes noch sinnvoll wäre. Der Gemeinderat hat sich seinerzeit bei der 1. Planaufgabe strikte an das Prinzip der Erschlossenheit der Grundstücke gehalten. Die Baudirektion lehnt es ab, an der dadurch entstandenen Bauzonenabgrenzung Korrekturen vorzunehmen. Hingegen wird sie auch zu einem späteren Zeitpunkt kleine Korrekturen an dieser Bauzonengrenze, welche die Gemeinde Brislach beschliesst, zur Genehmigung entgegennehmen. In diesem Sinne ist auch der Antrag des Einsprechers zu sehen. Wenn er im jetzigen Zeitpunkt abgewiesen

wird, so muss dem Einsprecher doch zu Gute gehalten werden, dass auch die vom ihm vorgeschlagene Lösung zu einer zweckmässigen Begrenzung der Bauzone führen würde. Die Gemeinde Brislach weist in ihrem Schreiben vom 2. April 1991 an den Einsprecher (in den Einspracheakten, Protokolle der Einspracheverhandlungen) jedoch mit einigem Recht darauf hin, dass eine nachträgliche Abänderung der Grenzziehung präjudizielle Wirkung für weitere Parzellen bzw. Einsprecher in diesem Verfahren haben könnte. Die Einsprache wird damit abgewiesen, soweit geeignet jedoch als Rechtsverwahrung vorgemerkt.

8.1.5 Einsprache Nr. 24

Die Einsprecher sind Eigentümer der Parzellen Nrn. [REDACTED] im Gebiet "Rohrrain". Sie sind damit allesamt von der Auszonung des "Rohrrains" betroffen. In diesem Sinne haben sie bereits gegen die 1. Planaufgabe und anschliessend wiederum anlässlich der Avisierung durch das Raumplanungsamt Einsprache gegen die Auszonung erhoben. Auf die Begründungen der Einsprachen wird, soweit nötig, nachfolgend eingegangen.

Die Erschliessbarkeit und Ueberbaubarkeit des "Rohrrains" ist seitens der Baudirektion unbestritten. Tatsächlich erfolgt die Nichtgenehmigung u.a. aus dem Grund, dass die Gemeinde Brislach sonst über eine ueberdimensionierte Bauzone verfügen würde. Gemäss Art. 15 des Raumplanungsgesetzes sind die Bauzonen jedoch auf den 15-jährigen Baulandbedarf abzustimmen. Der Baulandbedarf ist daher bei der Rechtmässigkeitsprüfung, welche die Baudirektion anlässlich der Genehmigung vorzunehmen hat, zu überprüfen. Ein Eingriff in die Gemeindeautonomie liegt damit nicht vor, da die Gemeinde jedenfalls nur innerhalb des Rahmens des übergeordneten Rechts über Autonomie verfügt. Von einem unzulässigen Eingriff in den Autonomiebereich der Gemeinde kann damit nicht die Rede sein, da eine ueberdimensionierte Bauzone gegen Art. 15 RPG verstösst, damit rechtswidrig ist und nicht genehmigt werden kann.

Es trifft nicht zu, dass grosse Fläche neu eingezont werden, währenddem das Gebiet "Rohrrain" ausgezont wird. Grössere Einzonungen, welche vorgenommen werden, betreffen bereits überbaute Gebiete. Der grössten

Einzonung unüberbauten Gebietes in der "Unteren Mühlematt" wird jedoch mit diesem Beschluss die Genehmigung ebenfalls versagt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass eine weitere Einzonung die Industriezone betrifft, welche für die Berechnung des Wohnbaulandbedarfes ohnehin nicht einbezogen wird.

Im übrigen wird zur Begründung auf 3. hievor sowie die Erwägungen zu den Einsprachen Nrn. 4, 10, 20 und 23 verwiesen. Die Einsprache ist abzuweisen, soweit geeignet jedoch als Rechtsverwahrung vorzumerken.

8.1.6 Einsprache Nr. 29

Die Einsprecherin ist Eigentümerin der Parzelle Nr. [REDACTED]. In ihren Einsprachen gegen die 1. Planaufgabe durch den Gemeinderat sowie die in Aussicht genommene Nichtgenehmigung durch die Baudirektion verlangt sie die Nichtauszonung ihrer Parzelle. Betreffend Bauzonenabgrenzung im Gebiet "Rohrrain" kann auf 3. hievor sowie die Erwägungen zu den Einsprachen Nrn. 4, 10, 20 und 23 verwiesen werden. Der Ordnung halber sei darauf hingewiesen, dass in diesem Verfahren nicht auf ein Baubewilligungsverfahren aus dem Jahre 1982 eingegangen werden kann. Zum Vorwurf im Zusammenhang mit einer angeblichen im Jahre 1987 verhängten Planungszone ist anzumerken, dass bei öffentlicher Auflage und gleichzeitiger Publikation in den amtlichen Publikationsorganen sich nach ständiger Praxis der Baudirektion eine direkte Benachrichtigung der betroffenen Grundeigentümer erübrigt. Es mag stossend sein, dass auswärts wohnende Grundeigentümer nicht direkt avisiert werden. Andererseits ist es dem, welcher Grundeigentum besitzt, auch zuzumuten, sich um das Schicksal seines Grundeigentums zu kümmern, und zu veranlassen, dass er von den einschlägigen Publikationen Kenntnis erhält. Die Einsprache ist abzuweisen, jedoch praxisgemäss als Rechtsverwahrung vorzumerken.

8.1.7 Einsprache Nr. 30

Auch diese Einsprache ist vollumfänglich abzuweisen. Zur Begründung kann auf die Ausführungen unter 3. hievor sowie die Erwägungen zu den Einsprachen Nrn. 4, 10, 20, 23 und namentlich 24 verwiesen werden.

Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass im Gegensatz zu anderen Parzellen, welche zum Siedlungsgebiet von Brislach in einem engen Zusammenhang stehen, die einsprecherischen Parzellen Nrn. [REDACTED] abgesetzt vom überbauten Gebiet liegen und damit wohl auch in einer späteren Planungsetappe kaum Chancen auf Wiedereinzonung haben. Während die Auszonung für einige Parzellen, von welchen die Rede war, zu einem Härtefall führt, kann dies von den Parzellen Nrn. [REDACTED] nicht behauptet werden. Die Auszonung erscheint für sie als planerisch einzig gangbarer Weg.

8.1.8 Einsprache Nr. 37

Der Einsprecher Nr. 37 ist Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED], welche zwar im "Rohrrain" liegt, sich jedoch jederzeit ausserhalb der Bauzone befunden hat. Da er von jeher davon ausgegangen sei, dass das Gebiet "Rohrrain" im Zuge dieser Ortsplanungsrevision vollständig auszuzonen sei, habe er nie Einsprache erhoben oder einen Antrag gestellt, seine Parzelle ins Gebiet "Rohrrain" aufzunehmen und damit einzuzonen. Nun aber, da die Gemeindeversammlung den "Rohrrain" in der Bauzone belassen habe, stelle sich auch für ihn die Frage, weshalb seine Parzelle Nr. [REDACTED] nicht auch einzuzonen sei. Im letzten Punkt seiner Einsprache präzisiert der Einsprecher seine Vorstellungen. Er hält fest, dass in seinen Augen auch eine Möglichkeit bestehe, dass die Baudirektion das ganze Gebiet "Rohrrain" gemäss Raumplanungsgesetz auszone. Nur für den Fall, dass der "Rohrrain" teilweise in der Bauzone verbleibe, verlangt er die Einzonung seiner Parzelle. Da der "Rohrrain" ausgezont wird, kann die Einsprache damit als gegenstandslos betrachtet werden. Es ist nicht mehr darauf einzutreten.

8.19 Einsprache Nr. 39

Die Einsprecher sind Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] im "Rohrrain". In ihrer Einsprache bringen sie nichts vor gegen die Auszonung des "Rohrrains", vielmehr scheinen sie sich mit diesem Ergebnis bereits abgefunden zu haben. Dagegen verlangen sie Schadenersatz für die teilweise Auszonung ihrer Parzelle (nur der westlich der Wegparzelle gelegene Teil von Nr. [REDACTED] befand sich auch nach der alten Ortsplanung

in der Bauzone). Der Schadenersatz kann jedoch nicht im Planerlassverfahren geltend gemacht werden. Vielmehr ist er in einem Verfahren um materielle Enteignung einzufordern. Praxisgemäss werden Schadenersatzforderungen als Rechtsverwahrungen vorgemerkt.

Auf die Einsprache kann daher mangels Antrag und Begründung nicht eingetreten werden, sie wird jedoch, soweit geeignet, als Rechtsverwahrung vorgemerkt.

8.2 Einsprachen "Untere Mühlematt"

8.2.1 Einsprachen Nrn. 21, 22, 40 und 41

Die vier Einsprecher sind Eigentümer der Parzellen Nrn. [REDACTED] [REDACTED] in der Unteren Mühlematt in Brislach. Die Einsprecher Nr. 21 und 22 erhoben bereits anlässlich der 1. Planaufgabe Einsprache gegen die Nichteinzonung ihrer Grundstücke. Im Hinblick auf die in Aussicht genommene Nichtgenehmigung der Bauzone in der Unteren Mühlematt erhoben sämtliche 4 Einsprecher vertreten durch [REDACTED] [REDACTED] erneut Einsprache. Auf die verschiedenen Begründungen der Einsprache wird im Folgenden je einzeln eingegangen.

Gemäss Einsprache soll es sich bei der Unteren Mühlematt um "weitgehend überbautes Gebiet handeln". Ein Gebiet ist gemäss ständiger Formulierung des Bundesgerichtes als weitgehend überbaut im Sinne des Raumplanungsgesetzes (Art. 15) zu betrachten, wenn es einem Siedlungszusammenhang zuzurechnen ist. Ob es selber Bauten aufweist, ist nicht entscheidend. Die "weitgehende Ueberbauung" umfasst auch Baulücken, d.h. an die Bauten angrenzende, unüberbaute Flächen von untergeordneter Bedeutung, die zum Siedlungsbereich gehören (vgl. u.a. BGE 113 I A 444 ff). Dass das Gebiet der Unteren Mühlematt ans Siedlungsgebiet anschliesst, wird nicht bestritten. Ein gewisser Siedlungszusammenhang ist damit gegeben. Hingegen schliesst die Untere Mühlematt auch an das offene Land an, womit die Bauzonengrenze auch wie bisher am Siedlungsrand gezogen werden kann. Sie liegt damit nicht dergestalt im weitgehend überbauten Gebiet, dass überhaupt nur eine Zuweisung zur Bauzone

Sinn machen würde. Vielmehr lässt sich die Untere Mühlematt ohne Schwierigkeiten sowohl zum Baugebiet wie auch zum Nichtbaugebiet schlagen. Dieses Kriterium gibt damit für die Baugebietsabgrenzung im vorliegenden Fall nichts her (dass sich die Untere Mühlematt für eine Ueberbauung auch eignen würde, ist ohnehin unbestritten.).

Da die Kriterien der weitgehenden Ueberbauung und der Eignung somit nichts hergeben, ist die Bauzone im Bereich der Unteren Mühlematt nach dem Kriterium des 15-jährigen Bedarfes festzulegen. Es ist bereits eingangs (3.5 betreffend "Rohrrain") dargelegt worden, dass die Bauzone von Brislach den 15-jährigen Baulandbedarf übersteigt. Aus diesem Grunde hat die Baudirektion auch die Auszonung im "Rohrrain" vorgenommen. Auch damit liegt jedoch das Baulandangebot über dem vom Raumplanungsamt berechneten Bedarf für die nächsten 15 Jahre. Eine weitere Verkleinerung des Baugebiets drängte sich daher auf. Nahe-liegenderweise wurde die Verkleinerung nicht bei den bestehenden Bauzonen vorgenommen, sondern bei der einzigen grösseren Neueinzonung in der Unteren Mühlematt. Wegen der zersiedelten Bauzone in Brislach wäre eine Auszonung an einer anderen Stelle kaum denkbar gewesen. Es entspricht ausserdem nicht nur dem gesunden Menschenverstand, sondern auch einem Grundsatz in der Raumplanung, dass einem zu gross bemessenen Baugebiet zuerst durch Verzicht auf Neueinzonungen, und erst in zweiter Linie mit Auszonungen begegnet wird. Nur damit lässt sich die Rechtssicherheit in der Raumplanung im nötigen Umfang aufrecht erhalten.

Zur Berechnung der Bauzone stellt die Baudirektion auf die Bevölkerungsentwicklung der Vergangenheit ab, sowie auf die Erfahrungswerte bezüglich Wohnungsgrösse, Wohnungsbelegung und Ausnützungsziffer. Sämtliche Entwicklungen werden einem Trend gemäss fortgeschrieben. Unberücksichtigt bleiben Nachverdichtungsmöglichkeiten im bereits überbauten Gebiet, die damit zugunsten eines grösseren Baugebiets ins Gewicht fallen. Die errechneten Werte werden zum Schluss mit einem Unsicherheitsfaktor multipliziert, der besonders bei kleinen Gemeinden stärker ins Gewicht fällt. Aufgrund dieser Berechnungen kam das Raumplanungsamt in seinem Vorprüfungsbericht vom 1. Mai 1989 zum Schluss, dass die vorgesehene Bauzonengrösse um mindestens 5 ha zu gross sei. Erst mit der Nichtgenehmigung der beiden Bauzonen "Rohrrain" und Untere Mühlematt kann die Bauzone auf ein vertretbares Mass reduziert werden. Die von den Einsprechern vorgebrachte Methode "Faktor 2" entspricht

dagegen nicht bernischer Praxis. Sie trägt den Verhältnissen in den einzelnen Gemeinden zu wenig Rechnung und führt in der Regel zu einer überdimensionierten Bauzone.

Aus alldem folgt, dass nach Ansicht der Baudirektion die Nichteinzonung der Unteren Mühlematt zurecht erfolgt. Da die Argumente im wesentlichen bekannt sind, und weitere Beweismassnahmen keine neuen Erkenntnisse zu Tage fördern vermöchten (die Berechnung des Baulandbedarfs ist ohnehin eine Rechtsfrage), werden die weitergehenden Beweisanträge der Einsprecher abgewiesen. Die Einsprache als ganzes wird als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen. Soweit die Einsprecher dem Grundsatz nach eine Entschädigung wegen dieser Nichteinzonung geltend machen, kann ihre Einsprache praxisgemäss als Rechtsverwahrung vorgemerkt werden.

8.3 Einsprachen zur Industriezone Grütt

8.3.1 Einsprache Nr. 9

In ihrer Einsprache vom 26. November 1990 beschwerten sich die Einsprecher dagegen, dass ihre Parzellen Nrn. [REDACTED] ausserhalb der Bauzone von Brislach lägen. Zur Begründung führen sie sinngemäss an, ihre Parzellen seien überbaubar und teilweise erschlossen. Dem ist entgegen zu halten, dass auch eine volle Erschliessung nicht Anspruch auf eine Einzonung verschafft. Die Parzellen der Einsprecher liegen weit ausserhalb des Siedlungsgebietes von Brislach bei der Industriezone Grütt. Wie bereits im Abschnitt über die Industriezone (Ziff. 5) erwähnt, ist der Standort der Industrie planerisch nicht besonders geeignet. Aus verschiedenen Gründen wurde eine Erweiterung der Industriezone trotzdem genehmigt. Diese Gründe können die Einsprecher für sich nicht in Anspruch nehmen. Eine Einzonung an diesem Standort muss als ungünstig beurteilt werden. Hingegen sind die Einsprecher darauf hinzuweisen, dass sie im Rahmen von Art. 24 des Raumplanungsgesetzes gewisse Ausbauten an ihrer Liegenschaft vornehmen können. Ihr Begehren um Einzonung ist jedoch als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

8.3.2 Einsprache Nr. 17

Die Einsprecher Nr. 17 legen in ihrer Einsprache vom 30. November 1990 dar, dass das neue Baureglement für ihre Parzellen im Vergleich zu den bereits überbauten Parzellen eine Benachteiligung bringe. Sie regen daher an, das neue Reglement nur für Neueinzonungen zur Anwendung zu bringen, im übrigen jedoch das alte Reglement beizubehalten. Eine weitere Begründung, weshalb dies so zu handhaben sei, wird nicht geliefert. Sie ist auch nicht ersichtlich. Die Grundstücke der Einsprecher sind nach der neuen baurechtlichen Grundordnung ohne weiteres ueberbaubar. Ihre Einsprache ist als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen. Soweit sie für ihre Grundstücke eine Wertverminderung geltend machen, kann dies als Rechtsverwahrung vorgemerkt werden.

Der Einsprecher [REDACTED] hat ausserdem anlässlich der 2. Planaufgabe Einsprache erhoben gegen die Naturhecke auf der Industriezone (Einsprache 2.3, eingegangen auf der Gemeindeverwaltung Brislach am 2. Mai 1991). Er begründet seine Einsprache damit, dass die Hecke sein angrenzendes Ackerland zu Waldrand entwerte. Er berücksichtigt dabei nicht, dass die Anpflanzung auf der Industriezone unbedingt nötig ist, um diese gegenüber der angrenzenden Landwirtschaftzone abzuschirmen. Wenn es aus dem Plan auch nicht ganz klar hervorgeht, ist es doch klar, dass die Heckenpflanzung vollständig auf dem Areal der Industriezone zu erfolgen hat. Soweit der Einsprecher einen Minderwert seines angrenzenden Ackerlandes geltend macht, ist seine Einsprache als Rechtsverwahrung vorzumerken. Im übrigen ist sie jedoch abzuweisen.

8.3.3 Einsprache Nr. 19

Der Einsprecher Nr. 19 verlangt die vollständige Belassung seiner Parzelle Nr. [REDACTED] in der Wohn- und Gewerbezone statt einer teilweisen Umzonung in die Dorfkernzone. Er begründet dies damit, dass sein Sohn später ein eigenes Gewerbe auf dieser Parzelle betreiben möchte. Bezüglich der Nutzung weichen jedoch die Wohn- und Gewerbezone (Art. 35 Abs. 1) und die Dorfkernzone (Art. 36 b) nur unwesentlich voneinander ab. Gewerbe, welche im Bereich der Wohn-, Gewerbezone zulässig sind, dürften in aller Regel auch in der Dorfkernzone zulässig sein.

Inbesondere gilt die gleiche Lärmempfindlichkeitsstufe III. Lage und Ueberbauung der Parzelle lassen es als zweckmässig erscheinen, diese wie im Plan vorgenommen in die Dorfkernzone zu weisen. Die Einsprache ist in diesem Punkt abzuweisen.

Weiter verlangt der Einsprecher die Einzonung seiner Parzelle Nr. [REDACTED].

Es ist bereits mehrfach erwähnt worden, dass mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision von Brislach keine weiteren Neueinzonungen erfolgen sollen. Es ist im hohen Masse unzweckmässig, einerseits grosse Teile der Bauzone auszuzonen, wenn dann andererseits Neueinzonungen vorgenommen werden. Insbesondere ist dies auch nicht den zahlreichen Grundeigentümern gegenüber zu vertreten, welche Auszonungen zu beklagen haben. Die Einsprache ist daher auch in diesem Punkt abzuweisen. Im übrigen ist die Einsprache zurückgezogen worden womit nicht mehr auf sie einzutreten ist.

In seiner zweiten Einsprache vom 3. Mai 1991 wendet sich der Einsprecher gegen die Erweiterung der Industriezone Grütt. Seinen Widerstand begründet er einerseits mit der Bedrohung, welcher das "Pfarrwäldli" durch die Industriezonenerweiterung ausgesetzt wäre sowie der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Schliesslich beklagt er den Verlust von Landwirtschaftsland.

Es ist in diesem Genehmigungsbeschluss bereits darauf hingewiesen worden, dass die Industriezone Grütt in einem Gebiet entstanden ist, wo sie heute nicht mehr akzeptiert würde. Aus Rücksicht auf die ansässigen Industriebetriebe ist die Industriezone jedoch nicht nur beizubehalten, sondern wird auch eine Erweiterung der Industriezone als zulässig angesehen. Zudem fällt ins Gewicht, dass gegenüber der Planaufgabe das "Pfarrwäldli" aus dem Perimeter entlassen worden ist, und dass im übrigen mit den Bepflanzungsvorschriften für eine möglichst gute Einbettung der Industriezone in die Landschaft gesorgt wird. Die Einsprache ist daher, soweit sie die Industriezone Grütt betrifft, als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

8.3.4 Einsprache Nr. 33 und 34

Die Einsprachen Nrn. 33 und 34 sind identisch, weshalb sie gemeinsam behandelt werden. Zwei Punkte der Einsprache wurden anlässlich der Einigungsverhandlungen zurückgezogen, zwei Punkte wurden mit Gemeindebeschluss gegenstandslos. Zu entscheiden ist damit noch über die beiden aufrecht erhaltenen Einsprachebegehren betreffend Industriezone Grütt. Die Einsprecher machen einerseits geltend, die Industriezone Grütt liege in einem Gebiet mit bestem Ackerland. Sie verlangen damit sinngemäss, dass die Industriezone nicht im Bereich der Fruchtfolgefläche erweitert werden dürfe. Der Einwand der Einsprecher ist grundsätzlich berechtigt. Bauzonenerweiterungen sollen nach Möglichkeit nicht zulasten des besten Landwirtschaftslandes erfolgen. Die Bedenken der Baudirektion zur Industriezone Grütt wurden bereits im Absatz 5 hievor dargelegt. Die Raumplanung kann nicht einseitig die Interessen der Landwirtschaft vertreten. Sie hat auch eine angemessene wirtschaftliche Entwicklung nicht nur zu ermöglichen, sondern nach Möglichkeit zu fördern. Obwohl die Industriezone Grütt nicht besonders günstig liegt, hat sie heute für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Brislach sowie der umliegenden Gemeinden eine Wichtigkeit erlangt, dass die Erweiterung zuzulassen ist. Die Einsprachen sind daher in diesem Punkt abzuweisen. In einem zweiten Punkt wenden sich die Einsprecher gegen die neu zu erstellende Zufahrt zur Industriezone. Wegen des Kulturlandverlustes verwahren sie sich gegen eine Zufahrt durch die Landwirtschaftszone. Auch hier ist der Einwand der Einsprecher berechtigt, dass die Bauzone grundsätzlich immer durch die Bauzone zu erschliessen ist, und dass nicht der Weg durch die Landwirtschaftszone gesucht werden darf. Die neu zu erstellende Basiserschliessung zur Industriezone Grütt (vgl. Art. 41 des Baureglementes) soll gemäss Randbedingungen ab Staatsstrasse bis zur Industriezone erfolgen. Wie die Basiserschliessung geführt werden soll, ist damit noch offen. Sollte sich erweisen, dass der Weg dem Siedlungsrand entlang mit zu grossem Kulturlandverlust verbunden ist, müsste der Ausbau der bestehenden Erschliessung durch die Wohnquartiere in Erwägung gezogen werden. In jedem Fall hat jedoch gemäss Baureglement die Gemeindeversammlung über die Ueberbauungsordnung für die Erschliessung zu beschliessen. Im Rahmen des Erlasses dieser Ueberbauungsordnung werden die Einsprecher wiederum Gelegenheit haben, ihre Bedenken gegen eine allfällige Strassenführung vorzubringen. Im jetzigen

Zeitpunkt muss ihre Einsprache jedoch abgewiesen werden. Im ganzen ist die Einsprache damit abzuweisen, soweit darauf noch eingetreten werden kann.

8.3.5 Einsprache Nr. 36

Die Einsprecher Nr. 36 wenden sich ebenfalls gegen die Industriezonenerweiterung im Grütt. Sie begründen ihre Einsprache mit der fehlenden bzw. ungenügenden Erschliessung der Industriezone. Sie verkennen dabei, dass gerade die Frage der Erschliessung Gegenstand der Planungspflicht ist, mit welcher die Industriezone belegt wurde. Die Baudirektion ist jedenfalls der Ansicht, dass eine Erschliessung der Industriezone möglich ist. Weitere Fragen sind im Planerlassverfahren nicht zu beantworten. Ob die Erschliessung tatsächlich und rechtlich gesichert ist, wird erst im Baubewilligungsverfahren zu klären sein. Ob die Erschliessung recht- und zweckmässig sei und im öffentlichen Interesse liege wird die Baudirektion anlässlich der Genehmigung der Ueberbauungsordnung im Grütt zu prüfen haben. Die Einsprecher werden wiederum Gelegenheit haben, ihre Einwände gegen die dannzumal vorgelegte Erschliessungslösung vorzubringen.

Das "Pfarrwäldli" ist in dem zur Genehmigung eingereichten Zonenplan nicht mehr Teil der Industriezone; die Einsprache ist diesbezüglich gegenstandslos geworden. Auf die Einsprache als ganzes ist damit nicht einzutreten.

8.4 Uebrige Einsprachen

8.4.1 Einsprache Nr. 2

Die Einsprecherin Nr. 2 ist Eigentümerin der Parzelle Nr. [REDACTED] an der Lüssel. Ihre bestehende Liegenschaft ragt nach ihren eigenen Angaben ca. 7,5 m in das geplante Uferschutzgebiet. Um einen Neubau im heutigen Umfang der Liegenschaft zu ermöglichen, verlangt die Einsprecherin eine Reduktion der Uferschutzzone im Bereiche ihrer Parzelle. Der Einsprecherin ist recht zu geben, wenn sie eine optimale Nutzung ihrer

Parzelle anstreben will. Die Nutzungsplanung hat jedoch einen Ausgleich zu schaffen unter den verschiedenen Ansprüchen an den Boden. Neben einer haushälterischen Bodennutzung in der Bauzone sind auch die Belange des Landschafts- und Ortsbildschutzes angemessen zu berücksichtigen. Die Gemeinde Brislach hat sich dazu entschieden, im gesamten Gemeindegebiet entlang der Lüssel einen Uferschutzstreifen freizuhalten (Art. 50 Abs. 1 Baureglement). An einem solchen Uferschutzstreifen besteht ein bedeutendes öffentliches Interesse. Er entspricht überdies der kantonalen Regelung von Art. 11 Abs. 3 BauG. Für ihr bestehendes Gebäude geniesst die Einsprecherin die Besitzstandsgarantie von Art. 3 BauG und Art. 6 des Gemeindebaureglements. Eine weitergehende Besitzstandsgarantie steht ihr nicht zu und ist auch nicht erwünscht, da damit die Schutzanliegen des Uferstreifens unterlaufen würden. Die Zusicherungen der Gemeinde anlässlich der Einspracheverhandlung vom 15. Januar 1991 (vgl. Protokoll) entbehren einer rechtlichen Grundlage. Die Einsprache ist öffentlich-rechtlich unbegründet und daher abzuweisen.

8.4.2 Einsprache Nr. 3

In ihrer Einsprache vom 19. November 1990 verlangt die Einsprecherin, dass ihre Parzellen Brislach Nrn. [REDACTED] vollumfänglich der Bauzone zugeordnet werden. Ihre erwähnten Parzellen in der Prüssmatt wurden zur Hälfte der Wohn- und Gewerbezone 2 zugeordnet. Zur andern Hälfte liegen sie weiterhin in der Landwirtschaftszone. Zur Begründung führt die Einsprecherin an, dass die Parzellen voll erschlossen und baureif seien und dass die südliche Nachbarparzelle ebenfalls in dieser Zonenplanrevision eingezont worden sei. Schliesslich könne eine sinnvolle Landzusammenlegung nur erreicht werden, wenn die ganzen Parzellen in der Bauzone liegen. Es ist oben bereits ausgeführt worden, dass aus der Sicht der Baudirektion weitere Neueinzonungen nicht erwünscht sind. Die Bauzonenbegrenzung im Gebiet Prüssmatt ist zudem nicht dergestalt, dass sie als unzweckmässig oder gar unrechtmässig bezeichnet werden müsste. Die Bauzonenbegrenzung im fraglichen Bereich wird damit genehmigt und die Einsprache als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.

8.4.3 Einsprache Nr. 5

Der Einsprecher verlangt die Einzonung seiner Parzelle Nr. [REDACTED] westlich des Weges Nr. [REDACTED] in die Bauzone. Mit dieser Massnahme sei eine bessere bauliche Nutzung der benachbarten Parzellen in der Bauzone möglich, zudem würde eine saubere Bauzonengrenze entstehen. Der Einsprecher verkennt dabei, dass an der Bauzonengrenze in diesem Abschnitt mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision nichts geändert worden ist. Der grosse Vorteil der Bauzonengrenze in diesem Bereich liegt darin, dass sie über Jahre nicht verändert wurde und damit zur Rechtssicherheit beiträgt. Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb die Bauzone in diesem Gebiet erweitert werden solle. Insbesondere kann die Bauzonenbegrenzung in diesem Bereich nicht als unzweckmässig bezeichnet werden. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Parzelle Nr. [REDACTED] für sich allein ist zwar tatsächlich schwer vorstellbar. Ebenso ungeeignet wäre die kleine Parzelle aber für eine bauliche Nutzung. Auch daraus lässt sich damit nicht ableiten, dass die Parzelle in die Bauzone zu weisen wäre. Die Einsprache ist als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

8.4.4 Einsprache Nr. 14

In seiner Einsprache vom 29. November 1990 kritisiert der Einsprecher zunächst die Formulierung von Art. 42 Abs. 4 (nun 41) des Baureglements. Der von ihm kritisierte Satz lautet: Die Grundeigentümer sind zur Ausarbeitung der Ueberbauungsordnung beizuziehen. Er schlägt stattdessen vor: Die Grundeigentümer müssen zur Ausarbeitung der Ueberbauungsordnung beigezogen werden. Ein rechtlich relevanter Unterschied der beiden Formulierungen ist nicht ersichtlich. Die Verpflichtung, die Grundeigentümer beizuziehen, wird durch beide Formulierungen statuiert. Auf diesen Einspruchepunkt ist daher mangels Rechtsschutzinteresses nicht einzutreten.

Im weiteren wendet sich der Einsprecher gegen die Vorschrift zur ZPP Mühlematt, wonach die Ueberbauungsordnung ebenfalls gemeinsame Spielplätze festzulegen habe. Die Baudirektion ist anderer Ansicht als der Einsprecher. Der baugesetzlichen Pflicht, Kinderspielplätze und

Aufenthaltsbereiche zu schaffen, kann im Rahmen einer Ueberbauungsordnung besser nachgekommen werden, wenn diese Flächen bereits in den Plangrundlagen festgelegt werden. Die Einsprache ist in diesem Punkt abzuweisen.

Schliesslich wendet sich der Einsprecher dagegen, angrenzend an die Uferschutzzone einen 5 m breiten Streifen vor jeglicher Ueberbauung freizuhalten. Auch diese Vorschrift ist nach Ansicht der Baudirektion sinnvoll und erlaubt es, anschliessend an den Uferschutzstreifen eine kleine Pufferzone zum Schutze des Lüsselufers freizuhalten. Zwar ist dem Einsprecher recht zu geben, dass ein gemeinsamer Erholungsraum am Rande der Uferschutzzone sich für Flora und Fauna im Uferbereich ebenso schädlich auswirken kann, wie die Ueberbauung. Hier steht es jedoch den Grundeigentümern offen, die Störungen des Uferbereichs durch ein anderes Anlegen des Erholungsraums abzuwenden. Die Freihaltung eines zusätzlichen 5 m Streifens ist jedenfalls nicht zu beanstanden, da im öffentlichen Interesse liegend und sowohl recht- als auch zweckmässig. Die Einsprache ist demgegenüber vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

8.4.5 Einsprache Nr. 31

Innerhalb der Einsprachefrist hat der Gemeindebürger [REDACTED] in einem Brief an den Gemeinderat einige Fragen formuliert. Der Gemeinderat hat, im Zweifel ob eine Einsprache vorliege oder nicht, den Brief als Einsprache entgegengenommen. Er hat ihn ausführlich beantwortet. Eine Einsprache ist jedoch in diesem Brief nicht zu erkennen. Weder wird ein Rechtsbegehren vorgebracht, noch liegt eine Begründung vor, und der Brief ist auch nicht mit Einsprache überschrieben. Auf diese "Einsprache" ist damit nicht einzutreten.

8.4.6 Einsprache Nr. 35

Die Einsprache Nr. 35 ist zwar mit "Einsprache" betitelt, enthält jedoch auch nicht sinngemäss ein Rechtsbegehren und auch keine Begründung. Es handelt sich vielmehr um eine Anfrage, welche die Gemeinde anlässlich der Einigungsverhandlungen am 3. Mai 1991 beantwortet

wurde. Sollte [REDACTED] seine Anfrage trotzdem als Einsprache verstanden haben wollen, so kann darauf mangels Antrag und Begründung nicht eingetreten werden.

8.4.7 Einsprache Nr. 38

Die Einsprecher erhoben ihre Einsprache anlässlich der 3. Planaufgabe (im Anschluss an die Gemeindeversammlung). Sie wenden sich einerseits gegen die durch die Gemeindeversammlung vorgenommenen Neueinzonungen. Die Baudirektion ist gleicher Ansicht, weshalb sie den Bauzonen im "Rohrrain" und in der "Unteren Mühlematt" die Genehmigung versagt hat. Die Einsprache ist deshalb in diesem Punkt gutzuheissen.

Andererseits wenden sich die Einsprecher gegen die Zonenordnung, wie sie sich im "Neumättli", dem Gebiet ihrer Parzelle Nr. [REDACTED] nach der Gemeindeversammlung präsentiert. Tatsächlich hat die Gemeindeversammlung einerseits die Kernübergangszone abgeschafft, sowie die Parzelle Nr. [REDACTED] statt in die Bauernhofzone in die Zone W2 gewiesen.

Auch die Baudirektion ist der Ansicht, dass mit der Kernübergangszone eine sorgfältigere Ueberbauung der an die Kernzone angrenzenden Gebiete hätte erwirkt werden können. Indem die Kernübergangszone aus dem Zonenplan eliminiert und durch die Zone W2 ersetzt wurde, wurde die Ortsplanung in diesem Bereich jedoch nicht unzweckmässig. Die Aenderung der Zonenvorschriften liegt innerhalb des Ermessensspielraums der Gemeinde, innerhalb dessen der Baudirektion ein korrigierendes Eingreifen verwehrt ist.

Betreffend der Aufhebung der Bauernhofzone auf der Parzelle Nr. [REDACTED] ist festzuhalten, dass der Einsprecher Nr. 27 in seiner Einsprache überzeugend darlegt, dass der Fortbestand des Landwirtschaftsbetriebes nicht gesichert ist, im Gegenteil die Landwirtschaft bereits seit 4 Jahren aufgehoben sei. Damit entbehrt aber auch die Bauernhofzone ihrer Grundlage. Die durch die Gemeindeversammlung vorgenommene Aufhebung der Bauernhofzone ist damit zu Recht erfolgt. Die Einsprache ist in diesem Punkt abzuweisen.

Die Einsprache ist damit im Sinne der Erwägungen (soweit die zu grosse Bauzone gerügt wird) gutzuheissen, im übrigen (soweit die Zonenordnung Neumättli gerügt wird) abzuweisen.

9. Gebühren

Vorprüfung und Genehmigung von Gemeindereglementen und damit auch von Plänen durch die zuständige Direktion sind gebührenfrei (Abs. 1 Gemeindeverordnung). Indessen kann für besonderen Arbeitsaufwand, wie die Behandlung zahlreicher oder schwieriger Einsprachen eine Gebühr bis Fr. 2'000.-- (Art. 18 Abs. 2 Gemeindeverordnung). Dies trifft auf das vorliegende Verfahren, wie schon dieser Beschluss zeigt, zu. Die Gebühr wird festgelegt auf Fr. 1'500.--

Aus diesen Gründen wird

b e s c h l o s s e n :

1. Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Brislach wird in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt.

Nicht genehmigt wird die Bauzone im "Rohrrain". Die Bauzonenabgrenzung wird im Zonenplan wie auf dem Plan der 1. Planaufgabe eingezeichnet.

Die Vorschriften zur ZPP 3 "Rohrrain" in Art. 41 des BauR (S. 25/26) werden gestrichen.

Nicht genehmigt wird die Bauzone in der "Unteren Mühlematt". Die Bauzonenabgrenzung wird im Zonenplan wie auf dem Plan der 2. Planaufgabe eingezeichnet.

2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass die Einsprachen Nrn. 1, 8, 13, 15, 16, 18, 25, 26, 28 und 32 zurückgezogen worden sind.

Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass die Einsprachen Nrn. 6, 7, 11, 12, 27, mit dem Gemeindebeschluss vom 6. Juni 1991 gegenstandslos geworden sind.

Die Einsprache Nr. 38 wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen, im übrigen aber abgewiesen.

Die Einsprachen Nrn. 2, 3, 4, 5, 9, 10, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 29, 40 und 41 werden als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.

Die Einsprachen Nrn. 14, 31, 33 und 34 werden als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Auf die Einsprachen Nrn. 35, 36, 37 und 39 wird nicht eingetreten.

Die Einsprachen Nrn. 10, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 29, 39, 40 und 41 werden, soweit geeignet als Rechtsverwahrungen vorgemerkt.

3. Es wird eine Gebühr von Fr. 1'500.-- erhoben.
4. Die Gemeinde Brislach wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.

Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justizdirektion zuhanden des Regierungsrates schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61 Abs. 4 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.

5. Der Regierungsstatthalter von Laufen wird beauftragt, diesen Beschluss mit den beiliegenden Kopien per Gerichtsurkunde (Empfangsbestätigung an die Baudirektion des Kantons Bern, Reiterstrasse 11, 3011 Bern) zu eröffnen:

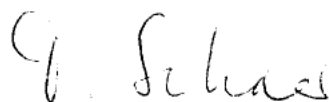
- der Gemeinde Brislach

- den Einsprechern 2, 3, 4, 5, 9, 10, 14, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 und 41.

Je ein Exemplar dieses Beschlusses und genehmigten Ortsplanungsrevison ist für das Amtsarchiv bestimmt.

BAUDIREKTION

Die Direktorin



D. Schaer-Born

Regierungsrätin

GSA/1+1 RPA/6+3 Ex.

- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke