

0140 / 1981



BAUDIREKTION
DES KANTONS BERN

Beschluss

der Baudirektion des Kantons Bern

Nr. 0140 PlA/RDSe/rr Bern, 28. Januar 1981

A. Aus den Akten

Gemeinde:

Duggingen

1. Gegenstand:

Ueberbauungsplan Nr. 3 mit
Sonderbauvorschriften "Herren-
burg Ost/Hausirain/Küerzi/
Gillmatten"

Oeffentliche Auflage:

14. Sept. - 13. Okt. 1979

Gemeindebeschluss:

20. Juni 1980

Einsprachen:

1)

[REDACTED]

2)

[REDACTED]

3)

[REDACTED]

4)

[REDACTED]

Revision:

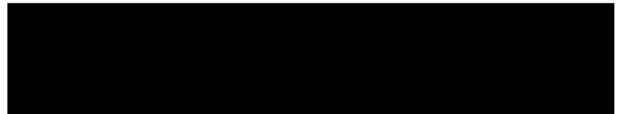
1. Rev. v. 7. Jan. 1982 (BD 27.1.82)

zugleich Rechtsverwahrung

5)



6)



7)



Weitere Rechtsverwahrungen: keine

Gemeindebeschwerden: keine

2. Gegenstand:

Aufhebung von Ueberbauungsplan
und Sonderbauvorschriften
"Herrenburg" vom 28.11.1977
für das Gebiet des Plansektors "A"

Oeffentliche Auflage: keine

Gemeindebeschluss: 20. Juni 1980

Einsprachen: keine

Rechtsverwahrungen: keine

Gemeindebeschwerden: keine

B. Erwägungen

1. Die kantonale Baudirektion genehmigt gemäss Art. 44 Baugesetz (BauG) den Erlass und die Aufhebung von Ueberbauungsplänen mit Sonderbauvorschriften, soweit diese den Gesetzesvorschriften entsprechen, im öffentlichen Interesse liegen und zweckmässig sind. Unzweckmässige oder gesetzwidrige Vorschriften kann sie

im Genehmigungsverfahren ändern, wobei sie auch über die unerledigten Einsprachen entscheidet.

2. Zu Zonenplan und Baureglement

Das Plangebiet des Ueberbauungsplanes "Herrenburg Ost/Hausirain/Kuerzi/Gillmatten" liegt innerhalb des Zonenplanes der Gemeinde Duggingen vom 14.4.1962, und zwar im gut einsehbaren Hangbereich der nach W ausgerichteten rechten Flanke des Birs-
tales.

In seiner Oberflächengestaltung gliedert es sich in eine Partie Birsufer-Talsole, eine untere, sehr steile und eine obere, deutlich weniger geneigte Hangpartie.

Die landschaftliche Schönheit dieser Gegend führte dazu, dass das ganze heutige Plangebiet im Jahr 1972 als provisorisches Schutzgebiet I mit absoluter Bausperre gemäss Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiet der Raumplanung vom 17.3.1972 und Art. 6 der kantonalen Vollziehungsverordnung vom 24.5.1972 erklärt wurde. Im regionalen Landschaftsrichtplan (überarbeitet und bereinigt 1978) werden die Flusspartie und Teile der Waldpartie des Plangebietes als speziell schützenswert bezeichnet.

Ein Baugesuch vom 3.4.1979 der Firma Passhöhe AG, Bubendorf, gab schliesslich den Anstoss, das nun vorliegende Planwerk auszuarbeiten, das dem landschaftlichen Wert des Schutzgebietes einerseits und den Interessen an seiner baulichen Entwicklung andererseits in angemessener Weise Rechnung tragen sollte.

Bei ihrer Arbeit sahen sich die planenden Instanzen vor folgende Sonderprobleme gestellt:

Einmal trat auf den 1.1.1980 das Bundesgesetz über die Raumplanung in Kraft, auf dessen strenge Bestimmungen über den See- und Flussuferschutz es das Planwerk abzustimmen galt.

Weiter musste dem Umstand Rechnung getragen werden, dass ein neuester höchstrichterlicher Entscheid verbietet, eine Strassen-

planung zeitlich vor der Durchführung einer notwendigen Baulandumlegung rechtskräftig abzuschliessen (s. BGE vom 24.1.1979 i.S. Gemeinde Hochwald, publ. in ZBl 1979 S. 317 ff.).

Und ebenfalls war zu berücksichtigen, dass das Gebiet des Sektors 'A' des vorliegenden Planes bereits Teilgegenstand des Ueberbauungsplanes "Herrenburg" vom 28.11.1977 war.

2.1 Zum Ueberbauungsplan

Die im Vorprüfungsbericht vom 18.12.1979 erhobenen Einwände und die gleichzeitig unterbreiteten Aenderungsvorschläge wurden weitgehend berücksichtigt.

Einzig auf den Vorschlag, einen Uferweg längs der Birs in den Plan aufzunehmen, wurde nicht eingegangen. Mit der Aufnahme geeigneter Bestimmungen in die SBV kann jedoch den Belangen des Landschaftsschutzes dieses Gebietes ebenfalls in genügender Weise Rechnung getragen werden.

Weiter ist in Rubrik 6 der Planlegende das Wort "Detailerschliessungsanlagen" zu streichen, da es sich bei den fraglichen Anlagen sowohl um solche der Detail- als auch der Basiserschliessung handelt (vgl. UP "Herrenburg" v. 28.11.1977).

Für den vorgelegten Plan von erheblicher Konsequenz ist jedoch der oben zitierte BGE i.S. Gemeinde Hochwald, der den rechtskräftigen Abschluss einer Strassenplanung vor der Durchführung einer notwendigen Baulandumlegung verbietet.

Dieser Entscheid bewirkte namentlich auch eine Aenderung der Praxis der kantonalen Baudirektion, welche ursprünglich die Genehmigung eines Strassenplanes vor dem Abschluss einer Baulandumlegung im gleichen Gebiet zuließ.

Der vorgelegte Plan sieht für den Sektor 'B' die Verbreiterung der bestehenden Detailerschliessungsstrassen, die Errichtung zweier

Wendeplätze sowie die Ausscheidung von Baulinien längs dieser Strassen vor. Da die bestehende Parzellenstruktur den grössten Teil dieses Sektors als umlegungsbedürftig erscheinen lässt, muss dieses Plangebiet von der Genehmigung nach Art. 44 BauG ausgenommen werden.

Für die betroffenen Grundeigentümer ergeben sich aus diesem Umstand jedoch keine wesentlichen Nachteile, da die Parzellen im fraglichen Gebiet bis zum Abschluss einer Baulandumlegung ohne hin nicht überbaut werden können (sie bleiben nach der kantonalen Verordnung zum Raumplanungsgesetz vom 19.12.1979 übrigens bis Ende 1981 als provisorisches Schutzgebiet I dem dringlichen Bundesbeschluss über Massnahmen auf dem Gebiet der Raumplanung unterstellt), und die bestehenden Strassen dem derzeitigen Verkehrsanfall genügen.

Im übrigen ist der Plan jedoch als zweckmässig, im öffentlichen Interesse liegend und gesetzeskonform zu bezeichnen. Insbesondere die differenzierte Behandlung der in ihrer Oberflächenstruktur stark unterschiedlichen Geländeteile durch das Ausscheiden von Plansektoren mit jeweils gesonderter Teilregelung in den Sonderbauvorschriften ist zu begrüessen. Nur so können die Belange des Landschaftsschutzes und die Interessen an der baulichen Entwicklung dieses Gebietes optimal gegeneinander ausgewogen werden. Der Plan ist demnach unter den oben geäusserten Vorbehalten zu genehmigen.

2.2 Zu den Sonderbauvorschriften

Auch hier wurden die Vorschläge der Vorprüfung weitgehend befolgt. Unberücksichtigt blieb allerdings die Forderung nach einer Verbesserung des ungenügenden Flussuferschutzes in Plan und Sonderbauvorschriften. Diese Unterlassung wiegt heute umso schwerer, als auf den 1.1.1980 das Bundesgesetz über die Raumplanung in Kraft trat, das in seinen Bestimmungen strenge Vorschriften über den See- und Flussuferschutz enthält. Art. 3 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften (als deren einzige Bestimmung zum Flussuferschutz), der sich lediglich auf einen Teil des im Plangebiet gelegenen

Birsufers (Sektor E) bezieht und auch hier nur die Pflicht zur Erhaltung der Uferbestockung statuiert, hält den heute bestehenden bundesrechtlichen Anforderungen an einen wirksamen See- und Flussumferschutz eindeutig nicht mehr stand. Er muss zumindest durch eine Bestimmung ergänzt werden, die allgemein die Freihaltung und den öffentlichen Zugang des Flussumfers gewährleistet (vgl. RPG Art. 3 Abs. 2 lit. c).

Weiter werden durch die Ausnahme des Sektors "B" von der Plangenehmigung für den Text der Sonderbauvorschriften einige redaktionelle Anpassungen notwendig: Einmal können im jetzigen Zeitpunkt sämtliche Bezugnahmen auf den Plansektor "B" fallengelassen werden (vgl. Art. 1, 3, 4, 17). Da die Baulandumlegung im Sektor "A" abgeschlossen ist (vgl. Genehmigungsbeschluss der kantonalen Baudirektion vom 10.10.1980) und Sektor "B" von der Plangenehmigung bis nach durchgeführter Baulandumlegung ausgeschlossen bleibt, wird Art. 19 überflüssig. Er ist zu streichen und die folgenden Artikel sind neu zu nummerieren.

Im übrigen sind die Sonderbauvorschriften jedoch als zweckmässig, im öffentlichen Interesse liegend und gesetzeskonform zu bezeichnen. Ihrer Genehmigung steht unter den oben geäusserten Vorbehalten nichts im Weg.

3. Einsprachen zu Ueberbauungsplan und Sonderbauvorschriften

3.1 Allgemeines

Die kantonale Baudirektion hat im Genehmigungsverfahren zu prüfen, inwieweit die Zweckmässigkeit oder Gesetzmässigkeit der vorliegenden Planungsinstrumente verletzt sind und ob Privatinteressen in unverhältnismässiger Weise beeinträchtigt werden.

Die Genehmigungsbehörde legt sich jedoch bei der Ueberprüfung der Zweckmässigkeit von Gemeindebauvorschriften und bei der Bewertung der beteiligten Interessen eine gewisse Zurückhaltung auf und greift nicht ohne Not in den Ermessensspielraum der Gemeinde ein. Sie sucht insbesondere nicht selber nach einer planerischen Lösung.

Nicht in diesem Verfahren werden allfällige, durch die Planungsmassnahmen ausgelöste Entschädigungsansprüche behandelt; solche wären bei der zuständigen Enteignungsschätzungskommission geltend zu machen. In der Behandlung der einzelnen Einsprachen wird daher auf entsprechende Begehren nicht eingetreten.

3.2 Zu den einzelnen Einsprachen

3.2.1 Einsprache [REDACTED]

Der Einsprecher wendet sich einmal gegen die Herabzonung seiner Parzelle von einer Zone W2 in eine Zone W1, sowie gegen die Vergrösserung des kleinen Grenz- und Strassenabstandes.

Weiter wendet er sich gegen eine Strassenplanung, die losgelöst von der hier notwendigen Baulandumlegung durchgeführt werde, und macht sinngemäss geltend, dass er durch das Unterbleiben einer gemeinsamen Landeinwerfung im jetzigen Zeitpunkt ungleich mehr belastet sei als die übrigen in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Grundeigentümer.

Die Parzelle Nr. [REDACTED] des Einsprechers liegt im Plansektor "B", der von der Plangenehmigung ausgenommen wird. Das schutzwürdige Interesse des Einsprechers an der Behandlung seines Anliegens fällt damit weg, weshalb auf die Einsprache nicht einzutreten ist.

3.2.2 Einsprache [REDACTED]

Der Einsprecher wendet sich gegen die Zuweisung seiner Parzelle in die vorgesehene Freifläche, da ihm dadurch ein Schaden entstehe.

Für Schadenersatzforderungen aus einer Enteignung wird der Einsprecher auf das Verfahren vor der Schätzungskommission nach Enteignungsgesetz verwiesen.

Die Parzelle wurde mit dem Zonenplan von 1962 einer Zone W3 zugewiesen. Sie liegt in der Nähe bestehender öffentlicher Bauten

und die Gemeinde beabsichtigt im fraglichen Gebiet eine Schul- und Sportanlage zu errichten. Die umliegenden Parzellen befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde und die Parzelle des Einsprechers ist bis 1991 mit einer Bauverbotsdienstbarkeit belegt. Ihre Zuweisung in die vorgesehene Freifläche ist planerisch zweckmässig und liegt im öffentlichen Interesse. Andererseits vermag der Einsprecher diesem öffentlichen Interesse kein überwiegendes eigenes Interesse an der Beibehaltung der Parzelle in der Wohnzone entgegenzuhalten. Vielmehr bot er selbst zu einem Dienstbarkeitsvertrag Hand, der die Ueberbauung der Parzelle für das nächste Jahrhundert ausschliesst. Die Einsprache ist demnach als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

3.2.3 Kollektiveinsprache

Die Einsprecher verlangen zur Verdeutlichung von Art. 5 der Sonderbauvorschriften die Aufnahme einer Hangbaulinie in den Ueberbauungsplan. Diesem Anliegen konnte entsprochen werden. Formell ist es jedoch nicht als Einsprachegegenstand zu betrachten.

Weiter wenden sich die Einsprecher gegen die in Art. 17 der Sonderbauvorschriften statuierte Detailplanpflicht, da ihre Parzellen bereits im jetzigen Zeitpunkt voll erschlossen seien.

Und schliesslich lehnen sie auch die in Art. 19 der Sonderbauvorschriften statuierte Pflicht zur Baulandumlegung und die damit nach Baulandumlegungsdekret verbundenen finanziellen Folgen für sich ab, da sie ihre Parzellengrenzen unter erheblichen Aufwendungen bereits reguliert hätten.

Art. 4 Abs. 2 Baugesetz verpflichtet die benachbarten Grundeigentümer, ihre Erschliessungsanlagen aufeinander abzustimmen

und soweit nötig gemeinsam zu erstellen. Art. 73 Abs. 1 Baugesetz verleiht den Gemeinden die Kompetenz, in ihren Bauvorschriften zu verlangen, dass im Gemeindegebiet oder in bestimmten Teilen davon die Neuerschliessung von Grundstücken nur aufgrund eines Detailerschliessungsplanes gestattet ist. Soweit eine Gemeinde von dieser ihr verliehenen Kompetenz Gebrauch macht, bleibt sie natürlich an den ihr mit der Delegationsnorm gesetzten Rahmen gebunden. An diesen Grundsatz hält sich offensichtlich auch der gerügte Art. 17 der Sonderbauvorschriften, wenn er für die Plansektoren A, B und C die Detailplanpflicht "nach Art. 73 Baugesetz" (d.h. nur für Neuerschliessungen) vorsieht.

Nach Angaben der Grundeigentümer sind die fraglichen Parzellen erschlossen. Diese Behauptung wird von der Gemeinde bestätigt (vgl. Schreiben der Gemeinde an den Regierungsstatthalter von Laufen vom 21.7.1980). Auch bereits die Tatsache allein, dass die Parzellen in ihrer vollen Länge an eine bestehende Erschliessungsstrasse grenzen und nach drei Seiten hin von überbauten Grundstücken umgeben sind, spräche für eine zumindest weitgehende Erschlossenheit. Die Einsprecher werden durch eine Genehmigung von Art. 17 der Sonderbauvorschriften, der eine Detailplanpflicht nur für Neuerschliessungen vorsieht, nicht beschwert. Auf ihre Einsprache kann in diesem Punkt mangels eines genügenden schützenswerten Interesses nicht eingetreten werden.

Aber auch für den Fall, dass die Parzellen ungenügend erschlossen wären, könnten die Einsprecher nichts für sich ableiten, da sich die Gemeinde eng an die Delegationsnorm des kantonalen Rechts hält. Diese greift ihrerseits nicht unverhältnismässig in die Gestaltungsfreiheit der Grundeigentümer ein, da sie lediglich ein bestimmtes Verfahren aufzeigt, das unter den genannten Voraussetzungen eingeschlagen werden muss, um die in Art. 4 Baugesetz statuierten Pflichten (bei möglichst rationellem Vorgehen, jedoch unter Wahrung einer weitgehenden Entscheidungs-

freiheit der Grundeigentümer) zu erfüllen. Ein rationelles Vorgehen scheint übrigens sicher dort angebracht zu sein, wo die besondere Oberflächengestaltung des Plangebietes (Steilhang) die Erschliessungsarbeiten ohnehin erschwert. Der Gemeinde könnte demnach auch nicht vorgeworfen werden, sie hätte den ihr mit Art. 73 Abs. 1 Baugesetz eingeräumten Ermessenspielraum überschritten.

Soweit sich die Einsprache gegen Art. 19 der Sonderbauvorschriften richtet, fehlt es auch hier an einem genügenden schützenswerten Interesse, da dieser Artikel im Genehmigungsverfahren aufgehoben wird (vgl. vorne Ziff. 2.2). Auf die Einsprache kann demnach auch in diesem Punkt nicht eingetreten werden.

3.2.4 Einsprache [REDACTED]

Die Einsprecherin beantragt einmal, Art. 18 der Sonderbauvorschriften, der die Ueberprüfung von Baugesuchen durch eine neutrale Fachinstanz auf Kosten des Gesuchstellers gestattet, sei aufzuheben. Art. 28 des Bewilligungsdekretes regle den Beizug von neutralen Fachinstanzen im Baubewilligungsverfahren abschliessend, für eine entsprechende Norm des Gemeinderechts bleibe hier kein Raum.

Hierzu ist zu bemerken, dass sich Art. 18 der Sonderbauvorschriften streng an den Rahmen von Art. 28 und 52 Bewilligungsdekret hält und insofern der Verfahrens- und Zuständigkeitsordnung des kantonalen Rechts nicht widerspricht. Der untergeordneten Rechtssetzungsbehörde kann es nicht verwehrt sein, in ihren Erlassen höherstufige Normen zu wiederholen, wenn dies im Interesse vermehrter Klarheit und Uebersichtlichkeit eines Erlasses geschieht. Es handelt sich hier um ein anerkanntes gesetzestechnisches Vorgehen, das u.a. auch bei verschiedenen Normen des Musterbaureglementes angewendet wurde.

Die Einsprache ist somit in diesem Punkt als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

Weiter macht die Einsprecherin geltend, das Planwerk sei durch kein hinreichendes öffentliches Interesse gedeckt, widerspreche dem Verhältnismässigkeitsprinzip und verletze das Rechtsgleichheitsgebot. Es sei ihm deshalb gesamthaft die Genehmigung zu verweigern.

Im einzelnen führt sie zur Begründung aus:

- a) Durch das Planwerk werde ihr Grundstück von einer Zone W2 in eine Zone W1 herabgezont, eine bisher mögliche Ausnützung von 17 % (was einer AZ von etwa 0,3 entspricht) um die Hälfte reduziert (AZ von 0,15) und auch die zulässige Gebäudelänge von 30 m auf 15 m limitiert.

Diese Verringerung der baulichen Nutzungsmöglichkeit sei unverhältnismässig und durch kein hinreichendes öffentliches Interesse gedeckt. Zudem widerspreche die unterschiedliche Behandlung ihrer Parzelle (Plansektor "C") gegenüber den benachbarten Parzellen (Plansektoren "A" und "B"), denen eine Ausnützung von 0,3 und eine max. Gebäudelänge von 25 m zugestanden werde, krass dem Gebot der Rechtsgleichheit.

Wie eingangs erwähnt, lässt sich das Plangebiet von seiner Oberflächengestaltung her klar in 3 Abschnitte (Flussufer/Talsole, Steilhang, Flachhang) gliedern. Es befindet sich in einer landschaftlich wertvollen und schützenswerten Gegend, weshalb es auch als prov. Schutzgebiet I i.S. des Bundesbeschlusses über dringliche Massnahmen auf dem Gebiet der Raumplanung und Art. 6 der kantonalen Vollzugsverordnung vom 24.5.1972 ausgeschieden wurde. Seine unterschiedliche Oberflächenstruktur und landschaftliche Empfindlichkeit lassen eine differenzierte Behandlung als planerisch in hohem Masse wünschenswert und damit in entsprechendem öffentlichen Interesse stehend erscheinen. Hier nimmt das neue Planwerk eine unerlässliche Korrektur an der in vielen Teilen veralterten Grundordnung von 1962 vor.

Dass im einzelnen eine sehr steile und weithin einsehbare

Hangpartie, wie sie der Plansektor C darstellt, nur eine behutsame bauliche Tätigkeit zulässt, entspricht anerkannten planerischen Grundsätzen. Die vorgesehene Regelung (eingeschossige Ueberbauung, Ausnützung von 0,15 und max. Gebäudelänge von 15 m) trifft hier einen ausgewogenen Ausgleich zwischen den Interessen des Landschaftsschutzes und den Interessen an einer baulichen Entwicklung dieses Gebietes. Dass andererseits für die weniger empfindliche Hangpartie der Sektoren A und B (relativ flach und schlechter einsehbar) eine grosszügigere Ueberbauung zugelassen werden kann, steht nicht nur in keinem Widerspruch zum angerufenen Gleichbehandlungsgebot, sondern lässt sich im Gegenteil unschwer gerade aus diesem Verfassungsgrundsatz ableiten. Die Rüge des fehlenden öffentlichen Interesses, der Verletzung des Verhältnismässigkeitsprinzips und des Gleichheitsgebots ist hier unbegründet.

- b) Weiter scheide der vorgesehene Plan auf der Parz. Nr. [REDACTED] der Einsprecherin drei Bäume aus, welche in ihrem Bestand geschützt werden sollen. Auch diese planerische Massnahme stehe in Widerspruch zum Verhältnismässigkeitsprinzip, da den fraglichen Bäumen weder historische noch landschaftliche Bedeutung zukomme.

Art. 6 Bauverordnung in Verbindung mit Art. 8 Bauverordnung weist die Gemeinden an, zur ungeschmälerten Erhaltung schützenswerter Objekte, zu denen nach Gesetzeswortlaut auch schöne Baumbestände zählen, die erforderlichen Vorschriften zu erlassen. In Art. 7 Abs. 4 Bauverordnung wird bestimmt, dass dieser Schutz nicht von der Aufnahme des schützenswerten Objekts in ein entsprechendes Inventar abhängig gemacht wird. Der Ausdruck "schöne Baumbestände" ist ein unbestimmter Gesetzesbegriff, der der rechtsanwendenden Behörde einen weiten Ermessensspielraum einräumt. Wo die Gemeinde ihr Ermessen ausgeübt hat, legt sich die kantonale Baudirektion nach konstanter Praxis eine gewisse Zurückhaltung auf. Insbesondere setzt sie bei der Genehmigung von Gemeindebauvorschriften nicht ihr Ermessen an Stelle desjenigen der Gemeinde.

Im vorliegenden Fall sieht sie sich daher auch nicht veranlasst, einer stattlichen Eiche in gut einsehbarer Hanglage den zuge-
dachten Schutz zu entziehen. Vielmehr betrachtet sie die pla-
nerische Massnahme der Gemeinde als im öffentlichen Interesse
stehend. Auch wird mit ihr die Ueberbaubarkeit der fraglichen
Parzelle nicht verunmöglicht, sondern lediglich etwas einge-
schränkt. Diese Einschränkung ist jedoch i.S. des oben erwähn-
ten Ausgleichs zwischen den Interessen des Landschaftsschutzes
und den Interessen an einer baulichen Entwicklung dieses Ge-
bietes als verhältnismässig zu bezeichnen.

- c) Schliesslich macht die Einsprecherin geltend, Art. 4 des Bauge-
setzes verlange die Erschlossenheit des Baugrundes erst auf
den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes oder der Anlage.
Dieser Regelung widerspreche Art. 20 der Sonderbauvorschrif-
ten, der bestimmt, dass im Sektor "C" Bauten erst erstellt wer-
den dürfen, wenn die vorgesehene Strassenunterführung der SBB
und die zugehörige Detailerschliessung zur fraglichen Parzelle
ausgeführt seien.

Tatsächlich genügt es in der Regel, wenn die Erschliessung
erst bei der Inbetriebnahme der Bauten oder Anlagen ausgeführt
ist. Unter Umständen kann aber schon der Bauvorgang gewisse
Vorkehren erfordern, insbesondere den Ausbau der Zufahrt im
Interesse des öffentlichen Verkehrs notwendig machen (vgl.
Komm. A. Zaugg N1 zu Art. 4 BauG). Hier muss es wieder der Ge-
meinde anheimgestellt sein, von ihrem Ermessensspielraum
richtigen Gebrauch zu machen, und, wo es die Verhältnisse
notwendig erscheinen lassen, auf dem Wege der Rechtssetzung
Gewähr für eine auch den Belangen der Bauausführung genügenden
Erschliessung eines Grundstücks zu bieten.

Da im vorliegenden Fall die Hauptzufahrt zum Grundstück über
einen Niveauübergang führt, der schon aus Gründen der Ver-
kehrssicherheit einer stärkeren Beanspruchung, wie sie eine
intensive Bautätigkeit regelmässig mit sich bringt, nicht zu
genügen vermag, besteht auch hier für die kantonale Behörde
kein Anlass, in den Ermessensspielraum der Gemeinde einzu-

greifen. Vielmehr betrachtet sie die umstrittene Norm als gesetzmässig, im öffentlichen Interesse liegend und zweckmässig.

Die Einsprache ist demnach in allen Punkten als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

3.2.5 Einsprache [REDACTED]

Die Einsprecherin wendet sich gegen Art. 5 der Sonderbauvorschriften, der verbietet, näher als 6 m an die Hangbaulinie, die durch die Parz. Nr. 972 führt, heranzubauen. Diese Bestimmung komme einem weitgehenden Bauverbot für ihre Parzelle gleich, das durch kein genügendes öffentliches Interesse gerechtfertigt sei und eine rechtsungleiche Belastung für sie darstelle. Die Einsprecherin behält sich zudem alle Ansprüche aus materieller Enteignung vor.

Art. 5 der Sonderbauvorschriften und die fragliche Hangbaulinie bezwecken das Freihalten der Krete, die die steile von der flachen Hangpartie trennt, von überragenden Bauten. Es handelt sich dabei um eine Massnahme des Landschaftsschutzes, die durch ein erhebliches öffentliches Interesse an der Erhaltung des bestehenden Oberflächencharakters dieses Hangabschnittes auch nach einer Ueberbauung hinreichend gedeckt ist.

Wieweit die Belastung der Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] ein Sonderopfer i.S. der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zum Enteignungsrecht darstellt, ist - wie alle Entschädigungsansprüche aus materieller Enteignung - nicht in diesem Verfahren zu prüfen. Die Einsprache ist demnach in diesem Punkt als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

Weiter hält die Einsprecherin dafür, dass auch die Erhöhung des kleinen Grenzabstandes von 3 auf 4 m, wie sie Art. 10 der Sonderbauvorschriften gegenüber der geltenden Bauordnung vorsieht, durch kein hinreichendes öffentliches Interesse gedeckt sei.

Dazu ist zu bemerken, dass die geltende bauliche Grundordnung der Gemeinde aus dem Jahre 1962 stammt und in vielen Punkten modernen Planungsgrundsätzen nicht mehr voll zu genügen vermag. So auch bezüglich der Regelung der Grenzabstände, deren Vergrösserung im Interesse von Wohnhygiene und Nachbarschutz erfolgt. Auch sie steht in erheblichem öffentlichen Interesse. Am Rande sei beigefügt, dass die Grenzabstände der gerügten Bestimmung die Masse des Musterbaureglementes unterschreiten.

Die Einsprache ist demnach in diesem Punkt als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

Ebenfalls bestreitet die Einsprecherin ein öffentliches Interesse an der Verpflichtung zu farblich zurückhaltender Fassadengestaltung, wie sie Art. 16 der Sonderbauvorschriften statuiert.

In diesem Zusammenhang sei nochmals auf die wichtigen Anliegen des Landschaftsschutzes in diesem gut einsehbaren Hangsektor hingewiesen, die eine sorgfältige Gestaltung und Farbgebung der einzelnen Bauteile verlangen. Abgesehen davon entspricht es anerkannten planerischen Grundsätzen, Bauten möglichst schonend in die Natur einzuordnen.

Auch in diesem Punkt ist die Einsprache als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

Schliesslich beantragt die Einsprecherin mit Eingabe vom 18.12.1980 die Zuweisung der Parzelle Nr. [REDACTED] aus dem Sektor B, der von der Genehmigung ausgenommen wird, in den Sektor A. Die Parzelle sei voll erschlossen und, im Gegensatz zu den angrenzenden Parzellen, auch von ihren Ausmassen her zur Ueberbauung geeignet.

Der Plansektor A, dem die Parzelle Nr. [REDACTED] zugewiesen werden soll, befindet sich innerhalb des Einzugsgebietes der Baulandumlegung "Herrenburg", die mit der Genehmigung vom 10.10.1980 durch die kantonale Baudirektion ihren Abschluss fand. Eine nachträgliche Zuweisung dieser Parzelle ist heute ausgeschlossen und

wäre auch planerisch wenig sinnvoll, da sie die Durchführung der Baulandumlegung im Plansektor B unnötig erschweren würde.

Soweit dieses Anliegen überhaupt als Einsprachegegenstand zu verstehen ist, ist auch hier mangels öffentlich-rechtlicher Begründheit abweisend zu entscheiden.

3.2.6 Einsprache [REDACTED]

Der Einsprecher wendet sich gegen die Auszonung seiner Parzelle, einer ehemaligen Schotterhalde, die er anfangs der Siebzigerjahre als Bauland erworben, und seither in harter Arbeit verschönert habe.

Bei der fraglichen Parzelle handelt es sich um eine Steilhangpartie, deren oberer Teil bewaldet ist, und in deren unterem Teil sich früher ein Steinbruch befand. Ihre Erschliessung und Ueberbauung wäre nur mit unverhältnismässigen Kosten möglich. Nach NW ausgerichtet, scheint sie auch als Wohnlage nicht sehr geeignet.

Andererseits lassen gerade hier, in unmittelbarer Waldnähe, Interessen des Landschaftsschutzes eine weitgehende bauliche Unberührtheit als besonders wünschenswert erscheinen. Eine Auszonung der Parzelle ist demnach als zweckmässig und im öffentlichen Interesse liegend zu bezeichnen, und die Einsprache ist als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

3.2.7 Einsprache [REDACTED]

Der vorliegende Ueberbauungsplan wurde vom 14.9.1979 bis zum 13.10.1979 erstmals öffentlich aufgelegt. Mit Eingabe vom 12.6.1980 wendet sich der Einsprecher gegen eine Herabzonung seiner Parzelle aus einer Zone W3 in eine Zone W1. Er übersieht dabei, dass seine Einsprache verspätet ist. Anlässlich der 2. Auflage des im Vorprüfungsverfahren leicht geänderten Planes vom 1.4.1980 bis zum 11.4.1980 konnten nur jene Einwände geltend gemacht werden, deren Vorbringen nicht schon bei der ersten Auflage möglich war. Die fragliche Herabzonung war aber bereits

Gegenstand des ursprünglich aufgelegten Planes. Auf die verspätete Einsprache kann heute nicht mehr eingetreten werden.

4. Provisorisches Schutzgebiet

Die Schutzvorschriften in den Sonderbauvorschriften für den Ueberbauungsplan werden als genügend erachtet, und das provisorische Schutzgebiet I gemäss Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung vom 17.3.1972 für den Ueberbauungsplanperimeter aufgehoben.

5. Aufhebung des Ueberbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften

"Herrenburg" vom 28.11.1977 für das Gebiet des Plansektors "A" ^{des} ~~(Plan 3)~~ ^{Planes 4 u. 5.}
Für das Gebiet des Plansektors "A", das bereits Gegenstand des Ueberbauungsplanes "Herrenburg" vom 28.11.1977 war, werden mit dem Erlass dieses Planwerkes die alten Bauvorschriften überflüssig. Ihrer Aufhebung kann für dieses Plangebiet zugestimmt werden.

C. Aus diesen Gründen wird

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

1. Der von der Gemeindeversammlung der Gemischten Gemeinde Duggingen am 20. Juni 1980 beschlossene Ueberbauungsplan "Herrenburg Ost/Hausirain/Küerzi/Gillmatten" wird in Anwendung von Art. 44 Baugesetz genehmigt, wobei

- der Sektor "B" von der Plangenehmigung ausgenommen wird
- in Rubrik 6 der Planlegende das Wort "Detailerschliessungsanlagen" gestrichen wird.

2. Die von der Gemeindeversammlung der Gemischten Gemeinde Duggingen am 20. Juni 1980 beschlossenen Sonderbauvorschriften werden in Anwendung von Art. 44 Baugesetz genehmigt, wobei
 - Art. 3 der Sonderbauvorschriften folgende neue Fassung enthält:
 - Abs. 1 bleibt unverändert
 - Abs. 2: letzter Satz wird gestrichen
 - Abs. 3 (neu):
 - "In den Sektoren "E" und "D" ist die bestehende Flussuferbestockung entlang der Birs zu erhalten. Es ist ein öffentlicher Fussweg zu errichten, der die Begehung des Flussufers gestattet."
 - die Bezugnahmen auf den Plansektor "B" in Art. 1, 3, 4 und 17 gestrichen werden
3. Auf die Einsprachen Nrn 1, 3 und 7 wird nicht eingetreten. Die Einsprachen Nrn 2, 4, 5 und 6 werden abgewiesen, soweit auf sie einzutreten ist.
4. Das provisorische Schutzgebiet I gemäss Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiet der Raumplanung vom 17.3.1972 und der kantonalen Vollziehungsverordnung vom 24.5.1972 wird im Einzugsgebiet des Planes aufgehoben.
5. Die für das Gebiet des Plansektors "A" beschlossene Aufhebung von Ueberbauungsplan und Sonderbauvorschriften "Herrenburg" vom 28.11.1977 wird in Anwendung von Art. 44 Baugesetz genehmigt.

6. Die Genehmigungskosten von Fr. 450.-- nebst Eröffnungskosten sind durch den Regierungsstatthalter von Laufen von der Gemischten Gemeinde Duggingen zu beziehen und abzutaxieren.
 7. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Baudirektion zuhanden des Regierungsrates schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden. 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. Mitglieder von Erbengemeinschaften sind nicht einzeln zur Beschwerde legitimiert.
 8. Der Regierungsstatthalter von Laufen wird beauftragt, diesen Beschluss mit den beiliegenden Kopien per Gerichtsurkunde (Empfangsbestätigung an die Baudirektion des Kantons Bern, Gerechtigkeitgasse 36, 3011 Bern) zu eröffnen:
 - der Gemeinde Duggingen unter Beilage je eines Exemplares des genehmigten Ueberbauungsplanes und der Sonderbauvorschriften
 - den Einsprechern und Rechtsverwehrern, zum Teil durch ihre Vertreter
- Je ein Exemplar dieses Beschlusses, des Ueberbauungsplanes und der Sonderbauvorschriften ist für das Amtsarchiv bestimmt.

BAUDIREKTION
Der Direktor



G. Bürki, Regierungsrat

Rf TBA LWD Mela ForstD WEA Pla
1 2 2 1 2 3 + 1 UP/SBV 6 + 2 UP/SBV

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