

**Beschluss der Baudirektion des Kantons Bern**

Nr. 1.44 RPA/Ag/bs
h:dugginge

Bern, 21. September 1992

Ü05

A. Aus den Akten

Gemeinde:

Duggingen

Gegenstand:

Ortsplanungsrevision,
bestehend aus:

- Zonenplan 1
- Zonenplan 2
- Baureglement
- Richtplan "Hasenägarten"
(ZPP B)
- Richtplan "Hofacker"
(ZPP C)
- Richtplan "Thiergartenrain"
(ZPP D)
- Richtplan "Hausirain"
(ZPP E)

Oeffentliche Auflage
(ohne Richtpläne):

vom 3. Juni 1991 bis
2. Juli 1991 und vom
4. November 1991 bis
3. Dezember 1991

Gemeindeversammlungsbeschluss:

26. September 1991

Gemeinderatsbeschluss
(Richtpläne):

26. August 1991

Einsprachen:

1.

[REDACTED]

zurückgezogen am 22.8.1991

2.

[REDACTED]

3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
zurückgezogen am 21.8.1991
7. [REDACTED]
8. [REDACTED]
gegenstandslos durch Gemein-
debeschluss vom 26.9.1991
9. [REDACTED]
10. [REDACTED]
gegenstandslos durch Gemein-
debeschluss vom 26.9.1991
11. [REDACTED]
12. [REDACTED]
13. [REDACTED]
14. [REDACTED]

15. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
zurückgezogen am 22.8.1991
bzw. gegenstandslos durch Ge-
meindebeschluss vom 26.9.1991
16. [REDACTED]
[REDACTED]
zurückgezogen am 21.8.1991
17. [REDACTED]
[REDACTED]
gegenstandslos durch Gemein-
debeschluss vom 26.9.1991
18. [REDACTED]
zurückgezogen am 27.8.1991

Rechtsverwahrungen: siehe Einsprachen Nrn. 5, 9

Gemeindebeschwerden: keine

B. Erwägungen

1. Die kantonale Baudirektion genehmigt gemäss Art. 61 Baugesetz (BauG) Vorschriften und Pläne der Gemeinden, wenn sie recht- und zweckmässig sind und im öffentlichen Interesse liegen.
Nach Anhörung des Gemeinderates oder 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. Allgemeines

Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Duggingen hat eine lange Entstehungsgeschichte. Die erste Subventionszusicherung für die Revisionsarbeit stammt aus dem Jahre 1977. Erst im Mai 1988 wurden die Akten ein erstes Mal beim kant. Raumplanungsamt zur Vorprüfung eingereicht. Eine zweite Vorprüfung erfolgte 1989. Trotz des grossen Aufwandes, der für die Ortsplanung betrieben wurde, konnten aus der Sicht

der Baudirektion nicht alle Ziele erreicht werden. So scheiterten gewisse berechnete Anliegen des Ortsbildschutzes im Kernbereich am erbitterten und geschlossenen Widerstand der Bewohner. Auf die in den Augen der Baudirektion nach wie vor überdimensionierte Bauzone wird im folgenden eingegangen.

3. Baugebietsabgrenzung

Zu einem Streitpunkt zwischen der Vorprüfungsbehörde und der Gemeinde entwickelte sich die richtige und massvolle Abgrenzung des Baugebietes vom Nichtbaugebiet. Nach Berechnungen des Raumplanungsamtes bieten die vorgesehenen Bauzonen Raum für nahezu eine Verdoppelung der heutigen Einwohnerzahl von Duggingen. Von einer geordneten oder massvollen Entwicklung kann daher nicht mehr gesprochen werden. Jedenfalls sprengt das ausgeschiedene Wohnbaugebiet den Bedarf für die nächsten 15 Jahren bei weitem. Anstatt der für eine massvolle Entwicklung notwendigen 4 ha, werden über 11 ha Wohnbauland ausgeschieden. Die Vorhaltungen des Raumplanungsamtes in den Vorprüfungsberichten vom 7. Oktober 1988 bzw. 19. September 1989 und die Entgegnungen der Gemeinde Duggingen werden im folgenden einander gegenübergestellt.

a) Gebiet Bündtenmatt

Die Baudirektion hat am 5. Januar 1971 der Einleitung einer Baulandumlegung über das gesamte Gebiet Bündtenmatt zugestimmt. Es wäre unverhältnismässig, die unterdessen vorangetriebenen Umlegungsarbeiten durch eine Auszonung obsolet werden zu lassen. Auch nach Ansicht der Baudirektion wäre es wünschbar, wenn wenigstens nur der untere Teil des Planungsgebietes Bündtenmatt überbaut würde, und die oberen, landschaftlich exponierten Hanglagen von einer Ueberbauung verschont würden. Solche Ueberlegungen können aber nach wie vor durch die Gemeinde im Ueberbauungsplanverfahren miteinbezogen werden. Die Baudirektion schliesst sich daher der klaren und unmissverständlichen Haltung der Gemeinde an. Das Planungsgebiet Bündtenmatt verbleibt im von der Gemeinde vorgesehenen Umfang in der Bauzone. Lediglich eine Korrektur ist bei den Rahmenbedingungen der Zone mit Planungspflicht Bündtenmatt anzubringen. In Art. 43 des Baureglementes (BR) werden diese Rahmenbedingungen einlässlich umschrieben. Sie sollen dazu beitragen, dass im landschaftlich sensiblen Gebiet eine sorgfältige Bebauung erfolgt. Die ZPP Bündtenmatt sieht eine Ueberbauungsordnung vor, welche vom Volk zu beschliessen sein wird. Sollten die Stimmberechtigten einer Ueberbauungsordnung nicht zustimmen, würde jedoch das Bauen nach Grundordnung ohne jede Einschränkung gestattet. Gewisse Kautelen zum Schutz von Ortsbild und Landschaft sind auch für diesen Fall vorzusehen. Sie sind im übrigen im Baureglement auch bereits vor-

gesehen. Allerdings gelten die Absätze 2 bis 7 von Art. 43 Baureglement betreffend ZPP Bündtenmatt nur für den Fall, dass eine Ueberbauungsordnung erlassen wird. Im Falle des Bauens nach Grundordnung soll darauf verzichtet werden können. Mit dieser Regelung werden die besonderen Verhältnisse in der Bündtenmatt zu wenig berücksichtigt. Abs. 8 (Ersatzordnung) der Randbedingungen zur Zone mit Planungspflicht Bündtenmatt wird daher in folgendem Sinne ergänzt: "Wenn auch die zweite Ueberbauungsordnung abgelehnt wird, kann grundsätzlich nach den Bestimmungen der Grundordnung gemäss Zonenplan gebaut werden, unter zusätzlicher Berücksichtigung der Absätze 2 bis 7 hievor."

b) Baugebiet Hasenäerten

Als weiteres Gebiet, welches der landwirtschaftlichen Nutzung zu erhalten sei, schlug das Raumplanungsamt in seinen Vorprüfungsberichten die Hasenäerten vor, soweit dieses Gebiet noch nicht überbaut ist. Die Gemeinde Duggingen konnte demgegenüber glaubhaft machen, dass bei einer teilweisen Auszonung dieses Planungsgebietes mit Entschädigungsforderungen aus materieller Enteignung zu rechnen sei. Hingegen wurde im Zonenplan sowie im entsprechenden Richtplan Hasenäerten mit einer Baulinie dargelegt, wo in der später folgenden Ueberbauungsordnung das Gebiet von jeglicher Ueberbauung freigehalten werden soll. Diese Baulinie ist einerseits im Zonenplan eingetragen, andererseits wird darauf in Art. 43 Abs. 4 zur ZPP Hasenäerten Bezug genommen. Baulinien können jedoch nicht in einem Zonenplan festgelegt werden. Der Ueberbauungsplan ist das richtige Instrument, um eine Baulinie vorzusehen. Die Baulinie ist daher im Zonenplan 1 zu streichen, im Baureglement ist in Art. 43, Abs. 4 zu den Rahmenbedingungen der ZPP Hasenäerten folgendermassen zu ändern:

Streichen: "Ausserhalb der im Zonenplan eingetragenen Baulinie sind keine Bauten zugelassen."

Neu: "Ausserhalb einer im Ueberbauungsplan einzutragenden Baulinie sind keine Bauten zugelassen."

Diese Aenderung ist lediglich formeller Natur, am materiellen Gehalt der Bestimmung wird nichts geändert.

c) Bauzone Birshollen

Eine weitere Differenz zwischen dem Raumplanungsamt und der Gemeinde Duggingen betraf die Parz. Nr. 1702 in der Birshollen. Diese am Siedlungsrand gelegene grosse, zusammenhängende Parzelle hätte ohne weiteres aus dem Baugebiet ausgeklammert werden können. Unterdessen teilte jedoch die Gemeinde Duggingen mit, dass sie die Parzelle habe erwerben können, und sie ihr als Baulandreserve für eine aktive Bodenpolitik zur Verfügung stehen müsse. Die Baudirektion unterstützt die Gemeinden in ihren Bestrebungen, selber durch eine aktive Bodenpolitik den Kampf gegen die Wohnungsbaumi-

sere zu unterstützen. Es wäre nun verfehlt, diese Bestrebungen der Gemeinde zu unterlaufen, indem ausgerechnet eine Parzelle, welche die Gemeinde erwerben konnte, nachträglich zur Auszonung vorgeschlagen würde. Auch die Bauzone in der Birshollen wird daher genehmigt.

d) Baugebiete Thiergartenrain und Hofacker

Diese beiden Baugebiete (Zonen mit Planungspflicht) wurden vom Raumplanungsamt ebenfalls zur Auszonung vorgeschlagen. Der Gemeinde kann jedoch zugestimmt werden, dass bei diesen beiden weitgehend eingeschlossenen Flächen eine Auszonung weniger Sinn macht als am Siedlungsrand. Die Gebiete verbleiben damit im Baugebiet.

Zu unterstreichen ist dagegen, dass mit dem solchermassen genehmigten Baugebiet in Duggingen auf einige Zeit hinaus kein Bedarf mehr für weitere Einzonungen besteht. Entsprechende Begehren könnten daher nur entgegengenommen werden, wenn andernorts Auszonungen erfolgen.

4. Lärmbelastung der Wohnzonen W2b entlang der Bahnlinie

Die W2b-Zonen am Sennenmattweg, Gillmattenweg und an der Aeschstrasse liegen in unmittelbarer Nähe zur Bahnlinie SBB. Dessen ungeachtet wurde für sie die Lärmempfindlichkeitsstufe II vorgesehen. Die entsprechenden Lärmgrenzwerte können nicht eingehalten werden. Die Lärmempfindlichkeitsstufenzuweisung erweist sich daher als unzweckmässig. Aus diesem Grund hat das Raumplanungsamt im Vorprüfungsverfahren angeregt, die entsprechenden Gebiete einer WG-Zone zuzuordnen, wo die Empfindlichkeitsstufe III zum Tragen käme. Aus Gründen des Grundwasserschutzes hat die Gemeinde diesen Ratschlag nicht befolgt. Es ist der Entscheid der Gemeinde, ob sie in diesen Gebieten weiterhin eine gewisse gewerbliche Nutzung zulassen will oder nicht. Die Argumente des Grundwasserschutzes verdienen jedoch ihre Berücksichtigung. Ungelöst bleibt damit lediglich das Problem, dass die lärmvorbelasteten Gebiete der Bahn entlang nach wie vor der Empfindlichkeitsstufe II statt der für sie zutreffenden Empfindlichkeitsstufe III unterstellt werden. Ein Ermessensspielraum in dieser Frage ist nicht auszumachen. Um den rechtmässigen Zustand gemäss LSV zu erreichen, kommt man nicht darum herum, die betreffenden Gebiete der nächst höheren Empfindlichkeitsstufe zuzuordnen (Art. 43 Abs. 2 Lärmschutzverordnung [LSV]). Die Aufstufung ist damit im Genehmigungsverfahren vorzunehmen. Die betreffenden Gebiete am Sennenmattweg, Gillmattenweg und an der Aeschstrasse werden der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Art. 37 Abs. 1 des BRes wird daher durch folgenden Satz ergänzt: "Für die mit Lärm vorbelasteten Gebiete entlang der SBB-Linie gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung (Art. 43 Abs. 2 LSV)."

Ein entsprechender Hinweis wird im Zonenplan 1 angebracht.

5. Formelle Korrekturen

Im Zonenplan und Baureglement haben sich einige Fehler eingeschlichen, welche Widersprüchlichkeiten ergeben, jedoch offensichtlich nicht beabsichtigt waren. Diese Fehler werden durch die Baudirektion im Genehmigungsverfahren von Amtes wegen korrigiert.

- a) In der Legende zum Zonenplan 1 werden die Zonen mit Planungspflicht differenziert dargestellt "A = nach Art. 92 lit. a BauG, B, C, D, E = nach Art. 92 lit. b BauG. Diese Festlegungen entsprechen nicht den Planungsabsichten und den Festlegungen im Baureglement. Die klare Absicht ist vielmehr, die ZPP A durch das Volk, die ZPP B, C, D und E durch den Gemeinderat beschliessen zu lassen. Lit. a und b in der erwähnten Legende werden deshalb vertauscht.
- b) Im Baureglement in Art. 15 ist die Rede von einem wasserbaupolizeilichen Minimalabstand. Nach Inkrafttreten des kant. Wasserbaugesetzes am 1. Januar 1990 geht den Gemeinden die Kompetenz ab, einen wasserbaupolizeilichen Abstand festzulegen. Ein solcher Abstand besteht nicht mehr, vielmehr bedürfen sämtliche Bauten und Anlagen in einem 10 m Abstand vom Wasser einer Bewilligung des kant. Tiefbauamtes. Dies ändert jedoch nichts daran, dass die Gemeinden aus anderen Gründen Abstände vom Gewässer festlegen können. Durch das Streichen des Wortes "wasserbaupolizeilich" kann die (übrigens vom Raumplanungsamt im Vorprüfungsverfahren falsch vorgeschlagene) Formulierung korrigiert werden.
- c) In Art. 26 Abs. 3 des Baureglementes hat sich bezüglich der Fensterflächen pro m² Bodenfläche ein Schreibfehler eingeschlichen. Normalerweise wird eine Fensterfläche von 1 m² pro 12 m² der Bodenfläche vorgeschrieben, in der Kernzone jedoch 1 m² pro 10 m² der Bodenfläche. Das erste widerspricht Art. 64 Abs. 1 der Bauverordnung (BauV), welche 10 m vorschreibt, das zweite widerspricht Art. 39 des Baureglementes (3. Dachausbau c), welcher 12 m vorsieht. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die beiden Zahlen verwechselt worden sind. Es wäre im übrigen auch nicht einzusehen, weshalb in der Kernzone, in welcher ja höhere Schutzanforderungen bestehen, weniger strenge Werte gelten sollten als im übrigen Baugebiet. Die beiden Zahlen sind daher zu vertauschen.
- d) Art. 41 des Baureglementes handelt von der Zone für private Sport- und Freizeitanlagen. Eine solche Zone wurde in Duggingen nicht ausgeschieden. Art. 41 des Baureglementes kann damit gestrichen werden.

- e) In Art. 50 des Baureglementes wird auf die Schutzgebiete hingewiesen. Diese sind in Art. 51 bis 54 geregelt, und nicht, wie fälschlicherweise aufgeführt, in Art. 50 bis 53. Die Verweise werden korrigiert.
- f) In Art. 54 Abs. 1 werden Bauten und Anlagen des Wasserbaus und des Uferschutzes gemäss WPG vorbehalten. Gemeint ist damit das kant. Wasserbaugesetz, in Kraft seit 1.1.1990. Der Hinweis wird in diesem Sinne korrigiert.

6. Genehmigung

Im übrigen sind die Pläne und Vorschriften der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Duggingen nicht zu beanstanden. Pläne und Vorschriften entsprechen den rechtlichen Vorgaben und sind zweckmässig ausgestaltet. Die Ortsplanungsrevision, welche jene aus dem Jahre 1962 ablöst, liegt im öffentlichen Interesse. Sie kann damit, abgesehen von den erwähnten Aenderungen vollumfänglich genehmigt werden.

7. Zu den Einsprachen

- a) Die Einsprachen Nrn. 1, 6, 16 und 18 sind durch die jeweiligen Einsprecher rechtsgenügend zurückgezogen worden. Die Einsprachen Nrn. 8, 10, 15 und 17 sind, soweit aufrecht, durch Gemeindebeschluss gegenstandslos geworden. Ueber diese Einsprachen ist nicht mehr zu entscheiden. Offen sind damit noch die Einsprachen Nrn. 2, 3, 4, 5, 7, 9, 11, 12, 13 und 14. Ueber sie wird im folgenden in dieser Reihenfolge entschieden.

b) Einsprache Nr. 2

Die Einsprecher wenden sich gegen die Zuweisung ihrer Parzelle Nr. [] in die Zone mit Planungspflicht Hasenägerten. In ihrer Einsprache stützen sie sich darauf, dass ihre Parzelle auch im zum Zeitpunkt der Planaufgabe laufenden Baubewilligungsverfahren als genügend erschlossen angesehen wurde. Aus diesem Grunde bestehe kein Anlass mehr, die Parzelle Nr. [] in der Zone mit Planungspflicht zu belassen. Die Zone mit Planungspflicht Hasenägerten (Art. 43 Baureglement) bezweckt eine architektonisch gute, den einzelnen Teilgebieten angepasste Ueberbauung. Im fraglichen Sektor 3 kann eine herkömmliche Einzelbauweise realisiert werden. Es gelten die Vorschriften der Wohnzone W2b. Von der Strasse in den Gärten ist ein Fussweg zur vorgesehenen Erschliessungsstrasse zu erstellen. Aus diesen Vorschriften sowie aus den Planunterlagen ist ersichtlich, dass die einsprecherische Parzelle Nr. [] lediglich aus Gründen der Erschliessung, nämlich zur Sicherung des beabsichtigten Fussweges, in der Zone mit Planungspflicht ver-

blieben ist. Parallel zur Ortsplanungsrevision haben die Einsprecher ein Baugesuch um Erstellung eines Einfamilienhauses auf ihrer Parzelle gestellt. Am 16. Januar 1991 erteilte der Regierungsstatthalter von Laufen den Einsprechern die Baubewilligung, unter der Auflage, einen 3 m breiten Planungstreifen auf ihrer Parzelle freizuhalten. Die Baubewilligung wurde durch eine Drittbeschwerde an die Baudirektion weitergezogen, worauf diese mit Entscheid vom 9. Dezember 1991 die Bewilligung des Regierungsstatthalters bestätigte. Aus diesen Umständen geht zweierlei hervor. Einerseits kann sich eine Zone mit Planungspflicht auf die Ueberbauung des einsprecherischen Grundstückes kaum mehr auswirken, da die Einsprecher über eine rechtskräftige Baubewilligung verfügen. Andererseits ist die einzige Planungsabsicht von Gewicht, die Erstellung einer Fusswegverbindung nämlich, durch die Auflage in der Baubewilligung gesichert. Damit kann die Parzelle Nr. [] aus der Zone mit Planungspflicht entlassen werden. Im gleichen Sinn hat sich der Gemeinderat von Duggingen anlässlich der Einspracheverhandlung den Einsprechern gegenüber geäußert. Einer sofortigen Entlassung der Parzelle aus der Planungspflicht stimmte er offenbar einzig deswegen nicht zu, weil er noch nicht Kenntnis vom Beschwerdeentscheid der Baudirektion hatte (welcher erst einige Monate nach der Einigungsverhandlung erging).

Die Einsprache wird daher gutgeheissen und die Parz. Nr. [] aus dem Perimeter der ZPP Hasenäerten entlassen. Der Perimeter ist auf dem Zonenplan 1 entsprechend zu korrigieren.

c) Einsprache Nr. 3

Der Einsprecher Nr. 3 wendet sich in seiner Einsprache vom 2. Juli 1991 gegen verschiedene Bestimmungen in Art. 38 (neu Art. 39) des Baureglementes. Zu den einzelnen Rügen wird im folgenden gesondert Stellung genommen.

Zunächst verlangt der Einsprecher, Art. 38 (bzw. 39) a betreffend Ortsbildschutz, Kernzone, Zweck, Schutzwirkung sei zu streichen. Zur Begründung bringt er lediglich vor, Art. 20 des Normalbaureglementes regle das Orts- und Landschaftsbild genügend.

Das Normalbaureglement des Kantons Bern wurde in erster Linie für diejenigen Gemeinden geschaffen, welche wegen ihrer geringen baulichen Entwicklung von der Aufgabe der Ortsplanung entbunden werden. In diesen Gemeinden gilt das kant. Normalbaureglement anstelle der fehlenden Gemeindebauvorschriften (Art. 67 BauG). In den übrigen Gemeinden gilt das Normalbaureglement nur, sofern in deren bestehenden Gemeindebauvorschriften ein baurechtlich

wesentlicher Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft geordnet wird (Art. 70 Abs. 3 BauG). Auch in diesen Fällen gilt jedoch das Normalbaureglement nur, wenn es eine den Verhältnissen der Gemeinde angemessene Regelung enthält. Die Vorschriften zum Schutz von Ortsbild und Landschaft im Normalbaureglement (Art. 20 und 21 des Dekretes über das Normalbaureglement [NBRD]) sind nun jedoch so rudimentär gehalten, dass sie kaum für ein grösseres Dorf herangezogen werden können. Die Dorfkernzone von Duggingen umfasst den durch ursprünglich landwirtschaftliche Bauten in geschlossener oder halbgeschlossener Bauweise geprägten Kern des Dorfes. Insbesondere die räumlichen Qualitäten sind unverkennbar und verdienen es, durch spezielle Vorschriften erhalten zu werden. Besondere Beachtung gilt den Hofstattbereichen, hier liegen die durch die Gemeinde vorgekehrten Massnahmen an der unteren Grenze des wünschenswerten. Jedenfalls besteht ein bedeutendes öffentliches Interesse an der Festlegung bestimmter Schutzvorschriften, welche sich im übrigen an den Planungsgrundsätzen (Art. 54 BauG) orientieren. Die Regelung ist auch zweckmässig, da der Schutz auf anderem Wege kaum gewährleistet wäre. Die Einsprache erweist sich daher in diesem Punkt als unbegründet und ist abzuweisen.

In einem weiteren Punkt verlangt der Einsprecher eine Aenderung der Abstandsvorschriften für rückwärtige Bauten in Art. 38 (neu 39) 5 a. Wie bereits erwähnt, würden idealerweise die rückwärtigen Räume (Hofstattbereiche) von einer Ueberbauung ganz freigehalten. Eine entsprechende Regelung ist am geschlossenen Widerstand der ansässigen Bevölkerung gescheitert. Die Baudirektion erachtet jedoch den vorgesehenen 12 m-Abstand als das absolute Minimum dessen, was noch vertretbar ist. Eine Reduktion des Bauabstandes, wie sie der Einsprecher fordert, ist demgegenüber abzulehnen. Die Einsprache ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

Der Einsprecher verlangt die Streichung der Bau- und Gestaltungsvorschriften in Art. 38 (bzw. 39) d. Auch dieser Punkt ist mit der gleichen Begründung wie einleitend angebracht abzuweisen.

Der Einsprecher wendet sich auch gegen die Vorschriften in Art. 38 (bzw. 39) e zu den privaten Freiräumen und der Umgebungsgestaltung. Auch diese Regeln betreffen in erster Linie die Hofstattbereiche, aber auch die ehemaligen Vorgärten entlang den Strassen, welche im Rahmen des Ortsbildschutzes von Duggingen besondere Aufmerksamkeit beanspruchen. Der vom Einsprecher gerügte "Eingriff in die Privatsphäre" erweist sich als verhältnismässig und im öffentlichen Interesse liegend. Das private Interesse an der freien Nutzung der Umgebung der Bauten

hat gegenüber dem öffentlichen Interesse des Ortsbildschutzes zurückzutreten. Die Einsprache ist in diesem Punkt abzuweisen.

Schliesslich wendet sich der Einsprecher auch gegen die Dachaufbauvorschriften. Die Dachlandschaft bildet eines der hervorstechendsten Merkmale eines Ortbildes. Der Kern von Duggingen mit den vielen mächtigen Dächern wird durch letztere massgebend geprägt. Zum Schutz der Dachlandschaft wird in der Ortsplanung eine differenzierte Regelung getroffen, welche einerseits eine Belichtung ermöglichen will, andererseits den Schaden zu Lasten des Ortbildes zu begrenzen sucht. Die durch den Einsprecher vorgeschlagenen Lösungen sind mit diesem Ziel nicht vereinbar. Auch dieser letzte Punkt, und damit die Einsprache als Ganzes, ist abzuweisen.

d) Einsprache Nr. 4

Die Einsprecherin Nr. 4 stellte insgesamt acht Begehren, welche durch die Gemeinde mit a - h bezeichnet wurden. Diese acht Begehren werden im folgenden je einzeln behandelt.

aa) Zuerst stellt die Einsprecherin das Begehren, die Parzelle Nr. [REDACTED] sei in eine Bauzone aufzunehmen. Unter 3. hievor ist bereits dargelegt worden, dass die Gemeinde Duggingen über ein weit überdimensioniertes Baugebiet verfügt. Weiteren Einzonungsbegehren kann daher nicht stattgegeben werden. Die Einsprecherin legt dar, dass das Gebiet auf der gegenüberliegenden Seite der Birs ebenfalls in einer Industriezone liege, und diese dort noch erweitert werde. Sie verlangt damit sinngemäss die rechtsgleiche Behandlung auch für ihre Parz. [REDACTED]. Der Rechtsgleichheit kommt nach gängiger Rechtsauffassung im Planungsrecht lediglich eine abgeschwächte Wirkung zu. Jedenfalls ist kein Grund ersichtlich, weshalb wegen dem Umstand, dass auf der linken Seite der Birs eine Industriezone bereits fest angesiedelt ist, auch auf der rechten Seite der Birs eingezont werden sollte. Die Begründung ist nicht stichhaltig. Vielmehr besteht gerade wegen der bestehenden Industriezone auf der anderen Seite ein gewisses Interesse daran, das noch unverbaute Birsufer im Bereich der einsprecherischen Parzelle in diesem Zustand zu belassen. Eine weitere Ueberbauung der Birslandschaft ist abzulehnen. Die Nichteinzonung der einsprecherischen Parzelle erfolgt damit zu Recht. Dieser Einspruchepunkt ist abzuweisen.

bb) Der zweite Einspruchepunkt betreffend die Parz. [REDACTED] wurde durch eine zeichnerische Korrektur im Zonen-

plan bereinigt und ist damit gegenstandslos geworden.

- cc) Auch dieser Einspruchepunkt betreffend Grüngürtel entlang der Bahnlinie bei den Parz. [REDACTED] ist durch Gemeindebeschluss gegenstandslos geworden.
- dd) Die Gebäudehöhe in der Landwirtschaftszone ist auf die Einsprache hin von 7 m auf 8 m erhöht worden. Die Einsprache ist auch in diesem Punkt gegenstandslos.
- ee) Dieser Einspruchepunkt lautet wie folgt: "Einsprache Wir erheben Einsprache gegen Landschaftsschutzgebiete Art. 52." Gemäss Art. 32 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG) haben Parteieingaben einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift zu enthalten. Der vorliegenden Einsprache mangelt es offensichtlich an einer Begründung. Es ist damit nicht ersichtlich, weshalb die Landschaftsschutzgebiete abgelehnt werden. Auf die Einsprache kann mangels Begründung nicht eingetreten werden.
- ff) Die Einsprecherin wendet sich gegen die Veränderung der Wohnzone auf Parz. [REDACTED], von der unter aa) bereits die Rede war. Es sei am Zonenplan vom 21. September 1962 festzuhalten. Hierzu ist zu sagen, dass die Verhältnisse seit Erlass des Zonenplanes von 1962 geändert haben. Die Wohnzone wurde durch die neue Strasse entzweigeschnitten. Demzufolge war auch eine sinnvolle Parzellenabgrenzung neu vorzunehmen. Diese richtete sich danach, überbaute, bzw. überbaubare Parzellen in der Bauzone zu belassen. Die Parz. [REDACTED] hatte keinen überbauten bzw. überbaubaren Teil mehr aufzuweisen. Demzufolge wurde die Zonengrenze gemäss Zonenplan vorgenommen. Das Vorgehen der Gemeinde erweist sich als recht- und zweckmässig und liegt auch im öffentlichen Interesse. Die Einsprache ist daher abzuweisen.
- gg) Der Einspruchepunkt gegen die Uferschutzzone entlang der Birs wird nicht begründet. Wie bei der Einsprache ee) kann daher in Anwendung von Art. 32 VRPG auf die Einsprache nicht eingetreten werden.
- hh) Schliesslich erhebt die Einsprecherin Einsprache gegen die Ueberbauung Hausirain auf Parz. Nr. [REDACTED]. Unter Berufung auf Art. 1 des Gemeindebaureglementes wird "die Verschandelung der Region und des Landschaftsbildes" gerügt. Auch das Raumplanungsamt hat sich anfangs gegen eine Ueberbauung der grossen Parz. Nr. [REDACTED] gewehrt. Die exponierte Steilhanglage

schien prädestiniert dafür, aus dem Baugebiet ausgeklammert zu werden. Die Gemeinde hat darauf hin im oberen Teil des Hanges eine Grünzone ausgeschieden und die Nutzung im unteren Teil konzentriert. Wegen der bereits aufgewendeten Erschliessungskosten stimmt die Baudirektion der Belassung des "Hausirains" in der Bauzone zu. Mit der Planungspflicht wird bezweckt, dass mittels gestalterischer Massnahmen eine harmonische Einordnung der Siedlung ins Ortsbild gesichert wird. Nur unter diesen Umständen konnte der Bauzone Hausirain zugestimmt werden. Die an sich begründeten Bedenken der Einsprecherin erweisen sich dank diesen Kautelen als unbegründet. Die Einsprache ist abzuweisen.

Gesamthaft ergibt sich, dass die Einsprache abgewiesen wird, soweit darauf eingetreten werden kann.

e) Einsprache Nr. 5

Die Einsprecher Nr. 5 verlangen für ihre Parz. Nr. [REDACTED] in der Zone mit Planungspflicht Hasenägerten eine bessere Nutzungsmöglichkeit. Sie fühlen sich durch die Zone mit Planungspflicht eingeschränkt. Ueberdies behalten sie sich eine Entschädigungsforderung wegen unverhältnismässiger Einschränkung vor. Im Sektor 1 der Zone mit Planungspflicht Hasenägerten ist eine Ueberbauungsordnung mit Baulandumlegung nötig. Vorher kann eine Ueberbauung nicht in Frage kommen. Sinn der Baulandumlegung wird es u.a. sein, den freizuhaltenden Raum gleichmässig unter die beteiligten Grundeigentümer aufzuteilen. Es wird im übrigen nicht so sein, wie man aufgrund der heutigen Parzellarordnung annehmen könnte, dass die Einsprecher den grössten Teil ihrer Parzelle freizuhalten haben. Sinn der Baulandumlegung ist es vielmehr, den Einsprechern ähnliche Nutzungsmöglichkeiten wie allen andern Grundeigentümern in der Hasenägerten einzuräumen. Die Einsprache erfolgt damit unbegründet und ist abzuweisen. Soweit die Einsprecher Entschädigungsforderungen in Aussicht stellen, ist ihre Einsprache als Rechtsverwahrung praxisgemäss vorzumerken.

f) Einsprache Nr. 7

Der Einsprecher Nr. 7 stellt einzig das Begehren, es sei ihm ein Exemplar der Bauvorschriften für ca. 5 Tage zur Einsicht zuzustellen. Aufgrund der umfangreichen Auflageakten könne er sich keinen Ueberblick verschaffen. Dem Einsprecher ist zuzustimmen, dass es äusserst schwierig ist, sich anlässlich einer öffentlichen Planauflage über alle Belange der Planung vollständig zu informieren. Gerade aus diesem Grund setzt die Information der interessierten Kreise nicht erst mit der öffentlichen Planauf-

lage ein, sondern es geht dieser bereits eine Phase der Information und Mitwirkung (Art. 4 Raumplanungsgesetz [RPG], Art. 58 BauG) voraus. Die Gemeinden können schon aus Praktikabilitätsgründen nicht dazu verpflichtet werden, anlässlich der öffentlichen Planauflage jederman die Planungsunterlagen zur Verfügung zu stellen. Vielmehr gilt der Grundsatz, dass sich die interessierten Kreise in der Regel auf der Gemeindeverwaltung über die Plangrundlagen zu informieren haben. Es besteht kein Anhaltspunkt, dass dem Einsprecher die Einsicht in Pläne und Vorschriften nicht ordnungsgemäss gewährt worden wäre. Er macht solches auch nicht geltend. Die Einsprache ist daher abzuweisen.

Im weiteren bemängelt der Einsprecher, dass sich zwei Ueberbauungspläne, welche mit der vorliegenden Planung aufgehoben werden, nicht bei den Akten befinden. Abgesehen davon, dass die Gemeinde diesen Vorwurf bestreitet, ist der Einsprecher darauf hinzuweisen, dass Gegenstand der öffentlichen Planauflage die neuen Pläne und Vorschriften sind, welche in Kraft treten sollen. Vorschriften und Pläne, welche in Kraft sind, sind ohnehin jederman zur Einsichtnahme bei der Gemeinde, beim Regierungsstatthalteramt und beim Raumplanungsamt offen zu halten (Art. 110 Abs. 2 BauV). Sinn der öffentlichen Auflage ist es aber eben, dass man sich über neue Vorschriften informieren kann. Die aufzuhebenden Ueberbauungspläne hätten deswegen nicht zwingend bei den Auflageakten liegen müssen.

Schliesslich bemängelt der Einsprecher, dass unklar sei, welche Vorschriften aufgehoben würden. Art. 65 des Baureglementes regelt jedoch klar und unmissverständlich, welche Erlasse vollständig aufgehoben werden. Auch dieser Einspruchepunkt erfolgt damit unbegründet. Die Einsprache als ganzes wird damit abgewiesen.

g) Einsprache Nr. 9

Die Grundstücke der Einsprecherin Nr. 9 liegen unmittelbar neben dem Grundstück der Einsprecher Nr. 5. Wie in jener Einsprache, behauptet auch die Einsprecherin, ihre Grundstücke würden durch die Zonenplanrevision entwertet, da ein grosser Teil von der baulichen Nutzung freizuhalten sei. Die Einsprecherin übersieht, dass vor Erlass der Ueberbauungsordnung eine Baulandumlegung auszuarbeiten ist, welche die Nutzung und Freihaltung gleichmässig auf die betroffenen Grundeigentümer verteilen will. Im Rahmen der Baulandumlegung wird die Einsprecherin Gelegenheit haben, ihren Standpunkt darzulegen. Im übrigen kann auf die Begründung zur Einsprache Nr. 5 verwiesen werden. Die Einsprache ist daher abzu-

weisen, jedoch, soweit Entschädigungsforderungen geltend gemacht werden, als Rechtsverwahrung vorzumerken.

h) Einsprache Nr. 11

Die Einsprache Nr. 11 ist, soweit die Höhe der Stützmauern betreffend, durch Gemeindebeschluss gegenstandslos geworden. Zu entscheiden bleibt noch der Einspruchspunkt betreffend die Dachgestaltung. Der Einsprecher ist der Ansicht, durch Pult- oder Flachdächer könne in der Wohnzone, insbesondere im Hanggebiet, eine feinere und eingepasste Bauweise erreicht werden. Als Eigentümer einer Parzelle im Bereich der Zone mit Planungspflicht Bündtenmatt ist für den Einsprecher das Verbot von Pult- und Flachdächern in Art. 36 des Baureglementes anwendbar. Es ist eine Tatsache, welche nicht aus der Welt geschafft werden kann, dass insbesondere im ländlichen Raum Flachdächer nicht gern gesehen werden. Konsequenterweise hat die Gemeinde Duggingen in ihren Wohnzonen die Flachdächer ausgeschlossen. Mit einem Verbot von Flachdächern wird bestimmt eine grössere Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes von Wohnsiedlungen erreicht. Zusammen mit den Vorschriften über die Firstrichtung (Art. 13 Baureglement) sowie den Vorschriften über die Dachneigung (Art. 36 Baureglement) kann eine optische Beruhigung der Dachlandschaft erreicht werden. Auch wenn für ein einzelnes Gebäude ein Flachdach zu einer besseren Lösung führen könnte, wird mit den Dachbauvorschriften der Gemeinde Duggingen ein besseres Gesamtbild erreicht. Die Vorschriften erweisen sich damit als zweckmässig und liegen im öffentlichen Interesse. Die Einsprache ist abzuweisen.

In einem weiteren Punkt versucht der Einsprecher, eine Messweise bezüglich der folgenden Vorschrift zu etablieren: "Im Bereich der Krete zum Gebiet "Herrenburg", darf die Firsthöhe der Bauten das Höhenniveau der Krete nicht übersteigen." (Art. 43, Vorschriften zur ZPP Bündtenmatt, Abs. 7). Welcher Zustand der Krete zur Bemessung der Firsthöhe als massgeblich angesehen wird, wird im Baubewilligungsverfahren zu entscheiden sein. Die Regelung an sich ist plausibel und wird vom Einsprecher auch dem Grundsatz nach nicht angefochten. Bei ihrer Auslegung wird die Baubewilligungsbehörde u.a. nach dem Sinn der Vorschrift zu urteilen haben, wonach Neubauten die Hangkrete nicht konkurrenzieren sollen. Da der Einsprecher zu diesem Punkt kein eigentliches Rechtsbegehren stellt, und ein solches auch nicht ersichtlich ist, kann auf diesen Punkt jedoch nicht eingetreten werden. Die Einsprache ist damit abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

i) Einsprachen Nrn. 12 und 13

Die Einsprachen Nrn. 12 und 13 sind identisch, sie unterscheiden sich nur durch die betroffenen Parzellennummern. Die Einsprachen können deshalb gemeinsam behandelt werden.

Punkt 1 der Einsprachen betrifft die Bauzonenabgrenzung im Bereich der einsprecherischen Parzellen. Er ist durch Gemeindebeschluss gegenstandslos geworden. Zu entscheiden bleibt über Punkt 2 der Einsprachen.

Die Einsprachen verlangen sinngemäss, dass ihre Parz. Nr. [] bzw. [] weiterhin der WG- statt einer blossen W-Zone zugewiesen bleiben. Es ist unter 4. hievor bereits dargelegt worden, dass das Raumplanungsamt der Gemeinde vorgeschlagen hat, statt einer Wohn- eine Wohn-/Gewerbezone zu schaffen, damit auch gleich die zutreffende Lärmempfindlichkeitsstufe (III) zugeordnet werden könnte. Die Gemeinde hat sich dem widersetzt. Offenbar aus Gründen der schwierigen Erschliessung sowie des Grundwasserschutzes soll auf Gewerbe verzichtet werden. Diese Anliegen sind berechtigt. Die Planung erweist sich als zweckmässig. In Duggingen sind Arbeitszonen ausreichend vorhanden. Stilles Gewerbe bleibt schliesslich zugelassen, und für anderes Gewerbe, soweit es bereits besteht, gilt die Besitzstandsgarantie.

Die Einsprachen werden daher abgewiesen.

k) Einsprache Nr. 14

Die Parz. Nr. [] des Einsprechers Nr. 14 liegt im Perimeter der Zone mit Planungspflicht Hasenägerten, sie ist eine Nachbarparzelle des Grundstückes des Einsprechers Nr. 2. Auch der Einsprecher Nr. 14 verlangt die Entlassung seiner Parzelle aus der Zone mit Planungspflicht. Obwohl seine Parzelle unmittelbar an die Parz. Nr. [] angrenzt, sind die beiden Fälle verschieden zu beurteilen. Während die Parz. Nr. [] durch die Erschliessungsstrasse in den Gärten bereits durch die Gemeinde erschlossen worden ist, trifft dies für die einsprecherische Parz. Nr. [] nicht zu. Vielmehr hegt die Gemeinde die Absicht, den Sektor II der Zone mit Planungspflicht Hasenägerten von Südwesten her zu erschliessen (vgl. Richtplan Hasenägerten). Die Erschliessung im allgemeinen und damit auch die Detailerschliessung ist Sache der Gemeinde (Art. 108 BauG). In einem Vertrag kann die Gemeinde die Erstellung der Erschliessung den Grundeigentümern abtreten. Um die Strasse "in den Gärten" vom Quartierverkehr zu entlasten, hat der Gemeinderat praktisch die gesamte Erschliessung von der anderen Seite her vorgesehen. Dieses Anliegen ist be-

rechtigt. Auch der Einsprecher hat sich diesen Erschliessungsvorstellungen unterzuordnen. Ueberdies ist zu beachten, dass in der Zone mit Planungspflicht Hasenägerten noch eine Baulandumlegung durchzuführen ist. Es ist nicht auszuschliessen, dass der Einsprecher auch davon betroffen sein wird. Die Zone mit Planungspflicht auf dem einsprecherischen Grundstück ist damit berechtigt, und die Einsprache ist als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

C. Aus diesen Gründen wird

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

1. Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Duggingen wird in Anwendung von Art. 61 BauG mit nachfolgenden Aenderungen ge-
nehmigt:
 - a) Abs. 8 der Randbedingungen zur Zone mit Planungspflicht Bündtenacker in Art. 43 des Baureglementes wird folgendermassen ergänzt: "Wenn auch die zweite Ueberbauungsordnung abgelehnt wird, kann grundsätzlich nach den Bestimmungen der Grundordnung gemäss Zonenplan gebaut werden, unter zusätzlicher Berücksichtigung der Absätze 2 bis 7 hievor."
 - b) Die Baulinie im Zonenplan Teil 1 (Bauzonen) sowie die entsprechende Planlegende werden gestrichen.
Abs. 4 der Randbedingungen zur Zone mit Planungspflicht Hasenägerten in Art. 43 des Baureglementes wird folgendermassen korrigiert: streichen: "Ausserhalb der im Zonenplan eingetragenen Baulinie sind keine Bauten zugelassen."
Neu: "Ausserhalb einer im Ueberbauungsplan einzutragenden Baulinie sind keine Bauten zugelassen."
 - c) Art. 37 Abs. 1 Baureglement wird durch folgenden Satz ergänzt: "Für die mit Lärm vorbelasteten Gebiete entlang der SBB-Linie gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung (Art. 43 Abs. 2 LSV)."
Im Zonenplan wird bei den W2 b-Zonen am Sennenmattweg, Gillmattenweg und an der Aeschstrasse der Hinweis "Empfindlichkeitsstufe III (Aufstufung)" eingetragen.
 - d) In der Planlegende zum Zonenplan Teil 1 (Bauzonen) werden bei den Zonen mit Planungspflicht "Art. 92 lit. a" und "Art. 92 lit. b" gerade vertauscht.

- e) In Art. 15 Abs. 1 Baureglement heisst der erste Satz neu: "Entlang der Gewässer ist im Baugebiet ein Minimalabstand von 10 m, gemessen ab oberer Böschungskante, einzuhalten."
 - f) Art. 26 Abs. 3 Baureglement lautet neu: "Bei Wohn- und Schlafräumen im Dachgeschoss muss die Fensterfläche mind. 1 m² pro 10 m² der Bodenfläche betragen. In der Kernzone beträgt die Fensterfläche mind. 1 m² pro 12 m² der Bodenfläche für das erste Dachgeschoss..." (Rest unverändert).
(D.h. 10 m² und 12 m² werden vertauscht).
 - g) Art. 41 des Baureglementes wird ersatzlos gestrichen.
 - h) In Art. 50 wird der Verweis korrigiert, und er heisst neu: "Art. 51 bis 54 Baureglement."
 - i) In Art. 54 Abs. 1 wird der Hinweis WPG korrigiert in: "Wasserbaugesetz (WBG, in Kraft seit 1.1.1990)."
- 2.
- a) Es wird Kenntnis genommen und gegeben, dass die Einsprachen Nrn. 1, 6, 16 und 18 zurückgezogen worden sind und dass die Einsprachen Nrn. 8, 10, 15 und 17, soweit aufrecht, durch Gemeindebeschluss gegenstandslos geworden sind.
 - b) Einsprache Nr. 2 wird gutgeheissen, und die Parz. Nr. 1833 wird aus der Zone mit Planungspflicht Hasenägerten entlassen. Der Perimeter der Zone mit Planungspflicht Hasenägerten auf dem Zonenplan Teil 1 (Bauzonen) wird entsprechend korrigiert.
 - c) Die Einsprachen Nrn. 3, 5, 7, 9, 12, 13 und 14 werden als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.
 - d) Die Einsprachen Nrn. 4 und 11 werden als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
 - e) Die Einsprachen Nrn. 5 und 9 werden, soweit geeignet, als Rechtsverwahrungen vorgemerkt.
3. Es werden keine Gebühren erhoben.
4. Die Gemeinde Duggingen wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
5. 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 Inter-

esse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.

6. 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 Duggingen
unter Beilage eines Exemplares der genehmigten baurechtlichen Grundordnung
- den Einsprechern Nrn. 2, 3, 4, 5, 7, 9, 11, 12, 13, 14.

Je ein Exemplar dieses Beschlusses und der genehmigten baurechtlichen Grundordnung ist für das Amtsarchiv bestimmt.

BAUDIREKTION
Die Direktorin

D. Schaefer

D. Schaer-Born
Regierungsrätin

TBA/1 LAN/1 MelA/1 RPA/6 + 2 Ex.

- Ingenieurbüro Rudolf Schmidlin, 4242 Laufen
- Ingenieurbüro A. Jäckle und Partner, 4242 Laufen
- Vermessungsamt
- GSA, Abt. Abwasserentsorgung/1 + 1 Ex.
- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke
- ZJ