



URSPRÜNGLICHER PLAN
DARF NICHT NACHGEFÜHRT WERDEN

BAUDIREKTION

Beschluss der Baudirektion des Kantons Bern

Nr. 234 RPA/Ag/cz
BD:Grellin.

Bern, 17. Juni 1991

A. Aus den Akten

Gemeinde: Grellingen

Gegenstand: Ortsplanungsrevision, bestehend aus
Zonenplan Teil 1 (Bauzone) und
Teil 2 (Schutzgebiete u. Schutzobjekte),
sowie Baureglement

Oeffentliche Auflage: 25. April bis 25. Mai 1990

Gemeindebeschluss: 24. Oktober 1990

Einsprachen:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
zurückgezogen am 20. Juni 1990
3. [REDACTED]
zurückgezogen am 20. Juni 1990
4. [REDACTED]
zurückgezogen am 20. Juni 1990
5. [REDACTED]
zurückgezogen am 8. Juni 1990
6. [REDACTED]
gegenstandslos durch Gemeindebeschluss vom
24.10.1990
7. - [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

8. [REDACTED]
9. [REDACTED]
10. [REDACTED]
11. [REDACTED]
12. [REDACTED]
13. [REDACTED]

Einsprachen aus
Änderungen gegenüber
dem Auflageplan:

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. Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Grellingen wurde vom Raumplanungsamt, Kreis IV, vorgeprüft (Bericht vom 17. Jan. 1989). Bereits im Vorprüfungsbericht hat das Raumplanungsamt die Ortsplanungsrevision als fachgerechte Planungsarbeit bezeichnet. Soweit im Vorprüfungsverfahren noch Vorbehalte angebracht wurden, konnten diese von der Gemeinde im Bereinigungsverfahren ausgeräumt werden. Die Ortsplanungsrevision kann damit vorbehältlich den nachfolgenden Äusserungen sowie der Entscheide über die Einsprachen grundsätzlich genehmigt werden.
3. Ein grosser Teil der baulichen Entwicklung in der Gemeinde Grellingen soll gemäss Ortsplanungsrevision in den neu ausgeschiedenen Zonen mit Planungspflicht erfolgen. Die Zonen mit Planungspflicht 3 "Scheuermatt" und 4 "Hürnenacker" liegen allerdings in der Nähe des Schützenhauses und könnten daher durch den Schiesslärm in unzulässiger Weise beeinträchtigt werden. Durch planerische Massnahmen (welche dank Planungspflicht ohnehin vorgesehen sind) können die Planungs- bzw. Immissionsgrenzwerte

jedoch eingehalten werden. Klarzustellen bleibt damit lediglich, dass die Grenzwerte auch im Fall des ausnahmsweise gestatteten Bauens ohne Ueberbauungsordnung bzw. des Bauens nach Ersatzordnung einzuhalten sind. Zwar ist die Lärmschutzverordnung ohnehin anzuwenden, trotzdem erscheint ein diesbezüglicher Hinweis im Baureglement als zweckmässig. Art. 32 Abs. 2 des BauR ist daher am Ende mit folgendem Satz zu ergänzen: "In jedem Fall sind jedoch die jeweiligen Planungs- bzw. Immissionsgrenzwerte gemäss eidg. Lärmschutzverordnung (vgl. Art. 29 bis 31 LSV) einzuhalten."

4. Art. 33 des BauR enthält die Regelungen für die Zonen für öffentliche Nutzung (ZÖN). Der Art. entspricht nicht den Anforderungen von Art. 77 Abs. 2 BauG. Aus folgenden Gründen kann die Bestimmung trotzdem in der vorliegenden Form genehmigt werden:

- Mit der Genehmigung des Zonenplans wird für die in diesem Plan festgelegten Zonen für öffentliche Nutzungen das Enteignungsrecht erteilt (Art. 128 Abs. 1 lit. a BauG). Dazu ist jedoch erforderlich, dass der Enteignungszweck in der Grundordnung ausreichend umschrieben ist. Ausserdem muss die Gemeinde nachweisen können, dass ein Bedürfnis im beanspruchten Umfang besteht. Diesen Anforderungen nun entspricht Art. 33 des BauR von Grellingen nicht. Insbesondere die ZÖN Nr. 5 ("diverse öffentliche Bauten und Anlagen (Werkhof, Zivilschutz, Gemeindeverwaltung, Altersheim/Alterswohnungen, Sportanlage und Parkplätze)") ist zu vage umschrieben. Die betreffenden 4 Parzellen waren bis anhin im Eigentum des Kantons Bern. Mit Kaufvertrag vom 5. Juli 1989, von der Gemeindeversammlung Grellingen genehmigt am 26. Oktober 1989, vom Grossen Rat des Kantons Bern genehmigt am 20. März 1991, konnte die Gemeinde die betreffende Fläche vom Kanton erwerben. Eine Enteignung steht damit nicht mehr zur Diskussion, so dass Art. 33 aus dieser Sicht genehmigt werden kann.
- Art. 77 Abs. 2 BauG fordert aber für die Zonen für öffentliche Nutzungen auch die Festlegung von Grundzügen der Ueberbauung und Gestaltung im Baureglement. Auch die diesbezüglichen Vorschriften in Art. 33 genügen den baugesetzlichen Anforderungen nicht. Speziell im Bereich der bereits erwähnten ZÖN Nr. 5 fehlen zur Zeit noch klare Vorstellungen der Gemeinde über Art und Gestaltung der Ueberbauung. Grössere Projekte der Gemeinde können damit nicht im Baubewilligungsverfahren realisiert werden. Vielmehr wird, da die Grundordnung in diesem Bereich nicht vollständig ist, ein Ueberbauungsplanverfahren durchgeführt werden müssen. Soweit die ZÖN bereits überbaut sind, geniesst die Gemeinde im Umfang der Besitzstandsgarantie freie Hand, Um- und Neubauten vorzunehmen. In diesem Sinne kann Art. 33 des BauR auch unter diesem Aspekt genehmigt werden.

5. Trotz wiederholten Versuchen ist es dem im Genehmigungsverfahren für die Baudirektion instruierenden Raumplanungsamt nicht gelungen, einen Mitbericht der kantonalen Denkmalpflege (Hinweisinventar schutzwürdiger Bauten und Ortsbilder) beizubringen. Ohne die kompetente Unterstützung der kantonalen Fachinstanz entbehren die Feststellungen des Raumplanungsamtes daher des Anspruchs auf Vollständigkeit und Zuverlässigkeit. Vom Raumplanungsamt, Kreis IV, im Vorprüfungsverfahren vorgeschlagene strengere Bestimmungen betreffend den Ortsbildschutz wurden von der Gemeinde nicht aufgenommen. Bei der Anwendung der diesbezüglichen Vorschriften des Baureglements werden diese Umstände zu berücksichtigen

sein, und es ist zu wünschen, dass das Ortsbild deswegen keinen Schaden erleidet.

6. An der Gemeindeversammlung vom 24. Okt. 1990 wurde auf Antrag von Kreisen aus der Burgergemeinde Grellingen das noch in den Vorprüfungsplänen enthaltene Schutzgebiet "Kastelbach" aufgehoben (vgl. Einsprache Nr. 6). Dieser Umstand ist zu bedauern. Immerhin darf von der betroffenen Grundeigentümerin, der Burgergemeinde Grellingen erwartet werden, dass sie als Körperschaft des öffentlichen Rechts im Umgang mit den natürlichen Ressourcen das nötige Verantwortungsbewusstsein entwickelt. In diesem Sinne wird auch diese Aenderung genehmigt.
7. Eine Aenderung lediglich formeller Art betrifft die Messweise des Gewässerabstands. Zu messen ist statt "ab Flussufer" (zu unpräzis) "ab oberer Böschungskante". Die Formulierung von Art. 12 wird in diesem Sinne berichtigt.
8. Zu den Einsprachen

Die Einsprachen Nr. 1 - 5 wurden anlässlich der Einigungsverhandlungen von den Einsprechern in rechtsgenügender Art und Weise zurückgezogen. Die Einsprache Nr. 6 ist, soweit sie nicht von den Einigungsverhandlungen zurückgezogen worden ist, mit Gemeindebeschluss gegenstandslos geworden. Zu entscheiden bleibt damit noch über die Einsprachen Nrn. 7 - 13.

- a) Die Einsprecher Nr. 7 machen in ihrer Einsprache vom 21. Mai 1990 folgendes geltend: Die ZPP Nr. 4 "Hürnenacker" liegen in der Gefahrenzone des Pistolenschiessstandes. Diese Ansicht ist nicht zutreffend. Zwar sind die Bauzonen in der Nähe des Schiessstandes dem Schiesslärm ausgesetzt, andere Gefährdungen sind jedoch nicht bekannt. Die Schützengesellschaften befürchten daher auch, dass Neuzuzüger Klagen gegen den Schiesslärm erheben. Es ist oben bereits erläutert worden, dass der Schiessstand gegenüber den Bauzonen, und hier insbesondere auch gegenüber den Neubaugebieten ZPP 3 und 4 die jeweiligen Lärmbelastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung einzuhalten hat. Es ist sehr wohl denkbar, dass der Schiessstand dereinst in irgend einer Form saniert werden muss. Dies wird jedoch kaum wegen der neu zu überbauenden Parzellen der Fall sein, sondern in erster Linie wegen der Lärmbelästigung der bereits bestehenden Bauten. Durch die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen wurden die Voraussetzungen zu lärmässig akzeptablen Wohnverhältnissen geschaffen. Die Einsprache ist daher abzuweisen.
- b) Die Einsprecher Nr. 8 bemängeln, dass ihre Parzelle Nr. ■■■ in die Zone mit Planungspflicht Nr. 3 "Scheuermatt" aufgenommen wurde. Sie begründen dies damit, dass ihre Parzelle bereits an die Kanalisation angeschlossen sei, eine Erschliessungsstrasse erstellt werden könne und die Parzelle Nr. ■■■ wegen ihrer Grösse nicht in eine Baulandumlegung einbezogen werde. Den Einsprechern ist darin beizupflichten, dass ihre Parzelle dank Lage und Grösse ohne weiteres überbaubar ist. Eine Baulandumlegung drängt sich für ihre Parzelle nicht auf. Sie verkennen jedoch, dass der Sinn einer Zone mit Planungspflicht sich keineswegs darin erschöpft, eine Baulandumlegung durchführen zu können. Besonders auf einer Parzelle der Grösse, wie jener der Einsprecher, besteht ein eminentes Interesse der geordneten Siedlungs-

Baugebietsbegrenzung nicht als unzweckmässig bezeichnet werden. Ein korrigierendes Eingreifen durch die Baudirektion erübrigt sich damit von vornherein. Die Einsprache ist auch diesbezüglich abzuweisen. Auf den Wunsch der Einsprecherin, die Auszonung der Parzelle Nr. [REDACTED] durch eine entsprechende Einzonung im Langenacker zu kompensieren, kann aus den geschilderten Gründen nicht eingetreten werden.

- In einem weiteren Punkt kritisiert die Einsprecherin die Regelung von Art. 31 Abs. 2 des Baureglements, welche im Uebergangsbereich von der Industriezone in die Zone WG 3 geeignete Vorkehrungen gegen übermässige Emissionen postuliert. Sie hält diese Schutzbestimmungen zu Gunsten der Wohn- und Gewerbezone für überflüssig, da die an die Industriezone angrenzenden Parzellen in der WG 3 ebenfalls in ihrem Eigentum stünden. Zudem gehörten Hecken, Sträucher und hochstämmige Bäume nicht in die Industriezone. Der Argumentation der Einsprecherin kann nicht gefolgt werden. In der Wohn- und Gewerbezone ist zumindest eine teilweise Wohnnutzung zulässig oder sogar erwünscht. Wohnungen in diesem Gebiet haben den gleichen Anspruch wie die Wohnungen in den übrigen Wohnzonen der Gemeinde, gegen übermässige Emissionen aus der Industriezone zweckmässig geschützt zu werden. Die Eigentumsverhältnisse der betroffenen Parzellen sind demgegenüber von untergeordneter Bedeutung (sie können sich im übrigen auch ständig ändern). Ein bepflanzter Grünstreifen liegt durchaus im Interesse des Schutzes von Wohnzonen. Er kann als Sichtschutz dienen, gliedert die Siedlung und kann damit nicht nur zur Wohn-, sondern auch zur Siedlungsqualität beitragen. Aber auch innerhalb von Industriegebieten ist eine gewisse Durchgrünung nötig und erwünscht. Auch wenn die Gemeinde Grellingen bedauerlicherweise sämtliche baupolizeilichen Festlegungen (bis auf die Gebäudehöhe) aus ihren Bauvorschriften gestrichen hat, sollte auch Industrieareal massvoll genutzt werden und das Orts- und Landschaftsbild nicht über Gebühr belasten. Es wäre in diesem Sinne wünschbar, wenn die Einsprecherin nicht nur im Grenzgebiet zur WG 3-Zone, sondern auch auf ihrem übrigen Industrieareal freiwillig eine gewisse Grünflächenziffer einhalten könnte. Die Einsprache ist jedoch in diesem Punkt abzuweisen.

Die übrigen Punkte der Einsprache konnten anlässlich der Einigungsverhandlung vom 20. Juni 1990 bereinigt werden, und sind damit gegenstandslos geworden. Es muss daher nicht mehr darauf eingetreten werden.

- f) Die Einsprachen Nrn. 12 und 13 wenden sich gleichermassen gegen die erst nach dem Auflageverfahren vorgenommene Ausdehnung der ZÖN Nr. 6 (Schützenhaus) zur Erstellung eines Parkplatzes. Die beiden Einsprachen können daher gemeinsam behandelt werden.

Gegenstand der beiden Einsprachen können bloss noch die Aenderungen der ZÖN Nr. 6 (Schützenhaus) gegenüber dem Auflageplan sein. Diese Aenderung betrifft eine Ausdehnung der ZÖN in östlicher Richtung, um die Erstellung der nötigen Parkplätze zu ermöglichen. Gemäss Art. 16 des Baugesetzes müssen für Bauten und Anlagen ausreichende Parkplätze erstellt werden. Diese Parkplatzerstellungspflicht betrifft auch das Schützenhaus. Es ist nicht einzusehen, weshalb die Gemeinde von dieser Parkplatzerstellungspflicht abweichen sollte, sobald ihre eigenen Anlagen betroffen sind. Die Gemeinde unterliegt damit der Pflicht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen beim Schützenhaus

eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen bereitzustellen. Bei der Berechnung der Zahl dieser Parkplätze hat sie sich auf die einschlägigen Bestimmungen der Bauverordnung (Art. 49 bis 56 BauV) abzustützen. Das Vorgehen der Gemeinde kann damit nicht beanstandet werden, und die Einsprachen sind abzuweisen. Immerhin ist zu ergänzen, dass die "öffentliche Nutzung" der ZÖN Nr. 6 in der Gewährleistung des Schiessbetriebes besteht. Ein entsprechendes Zweckentfremdungsverbot der Parkplätze könnte im Baubewilligungsverfahren ausgesprochen werden. Schliesslich sind die Einsprecher darauf hinzuweisen, dass die Schiesslärmemissionen nicht Gegenstand ihrer Einsprache sein können (da diese nicht Gegenstand der Änderungen gegenüber dem Auflageplan sind). Durch den Vollzug der Lärmschutzverordnung des Bundes werden aber auch die Einsprecher vor übermässigen Schiesslärmemissionen wirksam geschützt werden.

C. Aus diesen Gründen wird

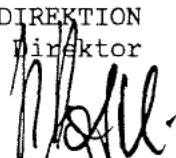
b e s c h l o s s e n :

1. Die Ortsplanung der Gemeinde Grellingen, bestehend aus Zonenplan, Schutzzonenplan und Baureglement, beschlossen durch die Einwohnergemeinde Grellingen am 24. Oktober 1990, wird in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt, wobei
 - Art. 32 Abs. 2 des Baureglementes am Ende durch folgenden Satz ergänzt wird: "in jedem Fall sind jedoch die jeweiligen Planungs- bzw. Immissionsgrenzwerte gemäss eidg. Lärmschutzverordnung (vgl. Art. 29 bis 31 Lärmschutzverordnung) einzuhalten."
 - In Art. 12 statt "ab Flussufer" der Ausdruck "ab oberer Böschungskante" eingefügt wird.
2. Die Einsprachen werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden konnte.
3. Es werden keine Gebühren erhoben.
4. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justizdirektion zuhnden des Regierungsrates schriftlich in zwei Doppeln 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 Grellingen
unter Beilage je eines Exemplares der genehmigten Ortsplanungsrevision

- den Einsprechern Nrn. 6 bis 13

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

BAUDIREKTION
Der Direktor


R. Bartschi, Regierungsrat

GSA RPA RF TBA LWD ForstD
1/1 6/2 1

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