



Beschluss
der Baudirektion des Kantons Bern

Ue 28

Nr. 0156 PlA/RDHu/Ke/bra Bern, 27. Januar 1977

A. Aus den Akten

Gemeinde: Laufen

Gegenstand: Ueberbauungsplan mit Sonder-
bauvorschriften "Mittlere Höhe"

Oeffentliche Auflage: 23. August bis 22. September 1975

Gemeindebeschluss: 18. Dezember 1975

Einsprachen:

1) [REDACTED]
zurückgezogen am 25.11.1975

2) [REDACTED]
zurückgezogen am 25.11.1975

3) [REDACTED]
zurückgezogen am 25.11.1975

4) [REDACTED]

5) [REDACTED]
[REDACTED]
Teilweise zurückgezogen am 25.11.1975

6) [REDACTED]
[REDACTED]
Teilweise zurückgezogen am 25.11.1975

Rechtsverwahrungen: keine

Gemeindebeschwerden: keine

B. Erwägungen

1. Die kantonale Baudirektion genehmigt gemäss Art. 44 BauG den Erlass von Ueberbauungsplänen mit Sonderbauvorschriften, soweit sie den Gesetzesvorschriften entsprechen, im öffentlichen Interesse liegen und zweckmässig sind. Unzweckmässige oder gesetzwidrige Vorschriften ändert sie im Genehmigungsverfahren. Ebenso wird im Genehmigungsbeschluss über die noch unerledigten Einsprachen entschieden.

2. Sachverhalt

Der Wirkungsbereich des vorliegenden Ueberbauungsplanes umfasst ausschliesslich rechtskräftiges Baugebiet der Wohnzone W 2. In diesem Baugebiet ist kein provisorisches Schutzgebiet des dringlichen Bundesbeschlusses ausgeschieden.

Im fraglichen exponierten Hanggebiet sind aufgrund der Baureglementsvorschriften Bauten in auffallender Art (Gebäudehöhe) erstellt sowie mit dem Landschaftsschutz nicht vereinbare Terrainaufschüttungen vorgenommen worden. Die nach Baureglement zulässige Ausnützungsziffer von 0,5 wurde bei keinem Bau ausgenützt.

3. Sonderbauvorschriften

Gestützt auf obige Ausführungen müssen die Sonderbauvorschriften als angemessen und zweckmässig betrachtet werden. Es ist eine Aenderung anzubringen:

Die Erschliessungsvorschriften (Art. 9) sind Bestandteil der Sonderbauvorschriften und brauchen deshalb in Art. 10 und 11 nicht erwähnt zu werden. Der Vermerk "und Erschliessungsvorschriften" wird in Art. 10 und 11 gestrichen.

4. Ueberbauungsplan

Die im Plan dargestellte Basiserschliessungsstrasse A-J-H-B ist vom rechtskräftigen Baulinienplan "Gründliweg" vom 25.4.1967 genau übernommen worden; ebenso der Strassenzug C-D-E, der bereits im Baulinienplan "Mittlere Höhe/Obere Höhe/Kempfen" vom 16.11.1971 geregelt ist.

Das Verhältnis des vorliegenden Ueberbauungsplanes zu diesen Baulinienplänen von 1964 bzw. 1971 ist in Art. 12 SBV geregelt, wonach Bau- und Strassenlinien im Geltungsbereich des Ueberbauungsplanes "Mittlere Höhe" aufgehoben werden, soweit sie den neuen Bau- und Strassenlinien widersprechen.

5. Zu den Einsprachen

5.1. Gegen die vorliegenden Vorschriften wurden 6 Einsprachen eingereicht. Aufgrund der geringfügigen Abänderungen von Art. 5, 6, 8 und 12 SBV, welche vom Stimmbürger genehmigt wurden, konnten die Einsprachen Nr. 1 und 3 erledigt werden. Der im Genehmigungsbeschluss zum Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften "Bromberg" unter Punkt 5.3. erwähnte erste Teil der Einsprache Nr. 2 betreffend "Mittlere Höhe" wurde ebenfalls zurückgezogen.

5.2. [REDACTED] (Nr. 4) vertritt die Ansicht, die im Ueberbauungsplan vorgesehene Strassenführung widerspreche dem Art. 11, Abs. 1 des Baureglementes der Gemeinde Laufen, der einen Bauabstand von mindestens 5 m von öffentlichen Strassen vorschreibt. Im Plan ist bei der Liegenschaft [REDACTED] ein Baulinienabstand von 4.5 m bis zum Fahrbahnrand vorgesehen. Dies trifft tatsächlich zu, jedoch nur dann,

"wenn nicht durch Strassen- oder Baulinienpläne oder in besonderen Bauvorschriften der Gemeinde andere Abstände festgelegt sind." (Art. 11, Abs. 1 Baureglement Laufen). Solche Bau- und Strassenlinienpläne existieren tatsächlich: Die Bau- und Strassenlinien des fraglichen Strassenzuges A-J-H-B sind bereits seit dem 25.4.1967 (RRB Nr. 2798) rechtskräftig und werden vom Ueberbauungsplan genau übernommen. Somit stehen die Bau- und Strassenlinien des Ueberbauungsplanes "Mittlere Höhe" im Einklang mit Art. 11, Abs. 1 des Baureglementes Laufen. Es besteht kein Anlass, die rechtskräftigen Baulinien diesbezüglich abzuändern, weshalb die Einsprache abgewiesen wird.

- 5.3. [REDACTED] (Nr. 5) wehrt sich im ersten Punkt seiner Einsprache dagegen, im Zusammenhang mit der nordwestlich seiner Parzelle vorgesehenen Strasse und der Baulandumlegung Land an die neu zu bildenden Parzellen [REDACTED] und [REDACTED] abtreten zu müssen.

Zur vorgesehenen Strasse ist festzuhalten, dass dieselbe und insbesondere ihre Einmündung in die Basiserschliessungsstrasse nicht weiter nach Westen verschoben werden sollte, liegt sie doch ziemlich genau in der Mitte zwischen den Strassen F-L-A und G-H. Das vorgesehene Erschliessungskonzept muss deshalb als zweckmässig bezeichnet werden.

Eine allfällige Landabtretung würde jedoch erst im Zusammenhang mit der Baulandumlegung aktuell. Es ist deshalb nicht in diesem Verfahren darüber zu entscheiden. Punkt 1 der Einsprache wird als unbegründet abgewiesen, jedoch als Rechtsverwahrung vorgemerkt.

Im zweiten Punkt seiner Einsprache rügt [REDACTED] noch die Art. 6, Abs. 2 und 4 sowie Art. 8 SBV, nachdem er seine Einsprache gegen Art. 5, Abs. 1 und Art. 12 SBV zurückgezogen hat.

Der Einsprecher verlangt, dass die in Art. 6, Abs. 2 SBV festgelegte Mauerhöhe von 80 cm auf 1.20 m erhöht und Abs. 4 gestrichen wird.

Um im exponierten Hanggebiet die bisher realisierten auffälligen Gartengestaltungen (Aufschüttungen, Stützmauern, Terrassierungen etc) künftig verhindern zu können, wurden die Vorschriften über die Umgebungsgestaltung in die Sonderbauvorschriften aufgenommen. Da zudem das Wohnhaus des Einsprechers seit ca. 10 Jahren besteht, dürften seine Interessen mit Art. 12 SBV weitgehend gewahrt bleiben.

Auch Art. 8 SBV, welcher nach [REDACTED] Ansicht gestrichen werden sollte und der zur Erledigung hängiger Einsprachen bereits leicht modifiziert wurde, dient dem Schutz des Landschaftsbildes.

Sowohl Art. 6 als auch Art. 8 erfüllen ein sehr dringendes Anliegen der ausgearbeiteten Sonderbauvorschriften (Landschaftsschutz) und liegen deshalb im öffentlichen Interesse. Aus diesen Gründen ist auch der zweite Punkt der Einsprache [REDACTED] abzuweisen.

- 5.4. In Punkt 1 seiner Einsprache (Punkt 2 wurde zurückgezogen) beantragt [REDACTED] als Vertreter [REDACTED] (Nr. 6) das in Art. 6, Abs. 1 SBV vorgeschriebene Böschungsverhältnis von 1:3 auf 1:2 heraufzusetzen. Er erhebt zudem ohne Begründung Einsprache gegen Art. 6, Abs. 2 SBV.

Das Böschungsverhältnis 1:3 wurde im Interesse des Landschaftsschutzes festgelegt, um an dieser exponierten Hanglage allzu steile Böschungen und entsprechende Verbauungen zu vermeiden. Bezüglich Abs. 2 verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Punkt 5.3. Wie dort bereits gesagt, ist Art. 6 zweckmässig und liegt im öffentlichen Interesse, weshalb die Einsprache abgewiesen wird.

C. Aus diesen Gründen wird

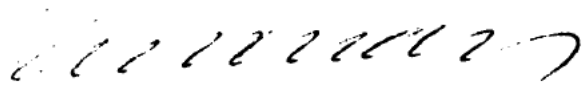
b e s c h l o s s e n :

1. Der von der Einwohnergemeindeversammlung Laufen am 18.12.1975 gutgeheissene Ueberbauungsplan "Mittlere Höhe" wird in Anwendung von Art. 44 BauG unter Vorbehalt von Drittmannsrechten genehmigt.
2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Laufen am 18.12.1975 gutgeheissenen Sonderbauvorschriften zum Ueberbauungsplan "Mittlere Höhe" werden in Anwendung von Art. 44 BauG unter Vorbehalt von Drittmannsrechten genehmigt, wobei
 - in Art. 10 und Art. 11 die Worte "und Erschliessungsvorschriften" gestrichen werden.
3. Die Einsprachen Nrn 4-6 werden, soweit sie nicht zurückgezogen wurden, abgewiesen. Punkt 1 der Einsprache Nr. 5 wird als Rechtsverwahrung vorgemerkt.
4. Die Genehmigungskosten von Fr. 450.- nebst Eröffnungskosten sind durch den Regierungsstatthalter von Laufen von der Gemeinde Laufen zu beziehen und abzutaxieren.
5. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Baudirektion zuhanden des Regierungsrates schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden. Eine Beschwerde kann nur von der betroffenen Partei selber, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder von einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
6. Der Regierungsstatthalter von Laufen wird beauftragt, diesen Beschluss mittels der beiliegenden Kopien zu eröffnen:

- der Gemeinde Laufen unter Beilage je eines genehmigten Exemplares des Ueberbauungsplanes und der Sonderbauvorschriften;
- den Einsprechern 1 - 6, zum Teil durch ihre Vertreter.

Je ein Exemplar des Beschlusses, des Ueberbauungsplanes und der Sonderbauvorschriften ist für das Amtsarchiv bestimmt.

BAUDIREKTION
Der Direktor


E. Schneider, Regierungsrat

<u>RF</u>	<u>TBA</u>	<u>WEA</u>	<u>PLA</u>
1	2	3 + 1 Plan/SBV	6 + 2 Pläne/SBV