



Beschluss der Baudirektion des Kantons Bern

~~Ue 11~~

Nr. 235 RPA/Mm/sk

Bern, 2. April 1987

ZPM

~~12~~

A. Aus den Akten

Gemeinde:

Zwingen

Gegenstand:

1. Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften "Quartierplanung Strengengfeld-Reckholder" inklusive Zonenplanänderungen
2. Gestaltungsrichtplan "Quartierplanung Strengengfeld-Reckholder"

Oeffentliche Auflage:

11. Mai 1985 - 10. Juni 1985
29. Juni 1985 - 18. Juli 1985 (Plan)

Gemeindebeschluss:

28. Juni 1985

Einsprachen:

1.

[REDACTED]

2.

[REDACTED]

zurückgezogen am 17. Juni 1985

3.

[REDACTED]

Rechtsverwahrung:

1. Gemeindeverband für Abwasserreinigung, Postfach 6, 4222 Zwingen

Gemeindebeschwerden:

keine

B. Erwägungen

1. Die zur Genehmigung vorliegenden kommunalen Planungsvorschriften "Quartierplanung Strengenfeld-Reckholder" wurden schon am 28. Juni 1985 von der Gemeindeversammlung von Zwingen beschlossen. Das Genehmigungsverfahren kann indessen erst im heutigen Zeitpunkt abgeschlossen werden, weil eine Baulandumlegung durchzuführen war und deren Genehmigung nach Art. 119 Abs. 3 BauG und Art. 11 Baulandumlegungsdekret zugleich mit jener der Planvorschriften zu erfolgen hat.

Am 1. Januar 1986 ist indessen das neue kantonale Bau- und Planungsrecht des Kantons Bern in Kraft getreten. Deshalb stellt sich die Frage, ob der am 28. Juni 1985 beschlossene Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften, der auch Zonenplanänderungen umfasst, nach altem oder neuem Recht zu genehmigen ist und inwiefern Anpassungen dieser Vorschriften an das neue Recht notwendig werden.

Nach den allgemeinen Regeln des Uebergangsrechts und Art. 2 SchlT ZGB findet das neue Recht Anwendung auf alle jene Tatbestände, die sich nach seinem Inkrafttreten verwirklichen; hingegen wird das neue Recht nicht angewendet auf jene Tatbestände, die vor seinem Inkrafttreten abgeschlossen wurden. Hängige Verfahren, wie die vorliegende Genehmigung eines unter altem Recht von der Gemeinde beschlossenen Ueberbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften, sind gemäss Art. 149 Abs. 2 BauG 1985 nach bisherigem Recht zu Ende zu führen; denn die Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung nach Art. 44 BauG 1970 (bzw. nach Art. 61 BauG 1985) soll gewährleisten, dass die kommunalen Bestimmungen im Zeitpunkt ihres Erlasses dem übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Recht entsprechen und zweckmässig sind (vgl. Aldo Zaugg, Der Uebergang zum neuen bernischen Bau- und Planungsrecht, BVR 1985 S. 413 ff). Die vorliegenden Vorschriften "Quartierplanung Strengenfeld-Reckholder" sind demzufolge grundsätzlich nach altem Recht (Art. 44 BauG 1970) zu genehmigen.

Trotzdem sind einzelne, redaktionelle Anpassungen der Vorschriften unumgänglich; namentlich sind die Artikelverweise in den Sonderbauvorschriften, die sich noch auf das alte Recht beziehen, zu korrigieren, um

in Zukunft Missverständnisse zu vermeiden. Diese Korrekturen betreffen folgende Artikel der Sonderbauvorschriften:

- In Art. 9 SBV ist Art. 130 BauV durch Art. 22 BauV zu ersetzen
- In Art. 15 SBV ist Art. 38 BauV durch Art. 49 ff BauV zu ersetzen
- In Art. 23 SBV ist Art. 135 BauV durch Art. 122 BauV, Art. 44 BauG durch Art. 61 BauG und Art. 46 BauG durch Art. 26 ff BauG zu ersetzen.

Im Zusammenhang mit dem Uebergang zum neuen kantonalen Bau- und Planungsrecht ist noch folgende Bemerkung notwendig: Der vorliegende Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften stellt ein sog. planungsrechtliches Grobkonzept dar, das vor allem die Erschliessung, Etappierung und Bruttogeschossflächen der einzelnen Sektoren festlegt. Die Feinplanung (Bau- und Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume) wird mittels eines Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften erfolgen. Nach neuem Recht wird also mit den vorliegenden Vorschriften eine Zone mit Planungspflicht im Sinne von Art. 92 ff BauG ausgeschieden, und zwar jene nach Art. 92 Abs. 3 b bzw. Art. 95 BauG, da die Gemeindeversammlung dafür zuständig ist. Der neue, rechtstechnische Begriff für die zu erlassenden Vorschriften lautet "Ueberbauungsordnung Gestaltung". Es rechtfertigt sich indessen, den altrechtlichen Begriff "Gestaltungsplan" in den vorliegenden Sonderbauvorschriften stehen zu lassen, da diese nach altem Recht genehmigt werden. Trotzdem sollten die neu zu erlassenden Vorschriften später als "Ueberbauungsordnungen Gestaltung" bezeichnet werden.

Schliesslich ist im vorliegenden Zusammenhang noch zu erwähnen, dass der Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften "Quartierplanung Strengengefeld-Reckholder" genügend Gestaltungsgrundsätze im Sinne von Art. 95 Abs. 1 b BauG enthält um als Ersatzordnung im Falle einer Ablehnung der "Gestaltungspläne" zu dienen. Dies gilt umso mehr als im vorliegenden Verfahren auch der Gestaltungsrichtplan bereinigt wird.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der vorliegende Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften mit den oben genannten Änderungen der Artikelverweis auf die kantonale Baugesetzgebung nach Art. 44 BauG 1970 als recht- und zweckmässig sowie im öffentlichen Interesse liegend

genehmigt werden kann. Vorbehalten bleibt die nachfolgende Behandlung der Einsprachen.

2. Der Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften "Quartierplanung Stengenfeld-Reckholder" beinhaltet auch verschiedene Zonenplanänderungen, die notwendig wurden, um die Wohnqualität des grössten unüberbauten Wohngebiets der Gemeinde Zwingen zu steigern. Die Umzonung der zentralen, nördlichen Fläche von der Wohnzone W3 in die Wohnzone W2, die Ausscheidung der Grünfläche und die neue Festlegung der Wohnzone W3 entsprechen diesem Ziel und können nach Art. 44 BauG als gesetz- und zweckmässig und im öffentlichen Interesse liegend genehmigt werden.

3. Zu den Einsprachen

Im Genehmigungsverfahren entscheidet die kantonale Baudirektion nach Art. 44 Abs. 3 BauG auch über die unerledigten Einsprachen. Unerledigt im Sinne des Gesetzes sind all jene Einsprachen, die weder bedingungslos zurückgezogen oder durch den Beschluss der Gemeindeversammlung gegenstandslos wurden.

Die Einsprecherin Nr. 1 ist Eigentümerin der Parzellen Nrn. [REDACTED] die ausserhalb des Planperimeters liegen. Sie beantragt einen Einbezug ihrer Liegenschaft Nr. [REDACTED] in die Baulandumlegung. Die Baulandumlegung bildet nicht Gegenstand des vorliegenden Ueberbauungsplans mit Sonderbauvorschriften. Deshalb ist darauf nicht einzutreten.

Der Einsprecher Nr. 2 ist Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] die ausserhalb des Planperimeters liegt. Zudem hat er seine Einsprache an der Einigungsverhandlung vom 17. Juni 1985 zurückgezogen. Diese Einsprache gilt demzufolge als erledigt im Sinne von Art. 44 Abs. 3 BauG.

Die Einsprecherin Nr. 3, [REDACTED] erklärte sich an der Einigungsverhandlung vom 17. Juni 1985 bereit, ihre Einsprache zurückzuziehen, falls gewisse Bedingungen im Baulandumlegungsverfahren und im Rahmen der Erschliessung ihres Grundstückes erfüllt würden. Diese Bedingungen wurden einerseits im Rahmen der Baulandumlegung erfüllt und im übrigen tangieren sie die vorliegenden Planungsvorschriften nicht. Deshalb kann

auch diese Einsprache als erledigt und gegenstandslos geworden vom Protokoll abgeschrieben werden.

Die Rechtsverwahrung des Gemeindeverbands für Abwasserreinigung wird vorgemerkt.

4. Der Baulinienplan Strengenfeld-Reckholder wird mit der Genehmigung des Ueberbauungsplans mit Sonderbauvorschriften "Quartierplanung Strengenfeld-Reckholder" aufgehoben, soweit er den Planperimeter betrifft.
 5. Zugleich mit dem Ueberbauungsplan wurde auch ein Gestaltungsrichtplan zur Bereinigung eingereicht. Dieser ist für die Ausarbeitung der Gestaltungspläne (Ueberbauungsordnungen Gestaltung) verwaltungsanweisend. Er entspricht den Anforderungen eines Richtplans und kann deshalb im Sinne von Art. 116 BauV 1970 als bereinigt erklärt werden.
- C. Aus diesen Gründen wird

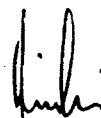
b e s c h l o s s e n :

1. Der von der Gemeindeversammlung von Zwingen am 28. Juni 1985 beschlossene Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften "Quartierplanung Strengenfeld-Reckholder" wird inklusive Zonenplanänderungen in Anwendung von Art. 149 Abs. 2 BauG 1985 nach Art. 44 BauG 1970 genehmigt, wobei
 - in Art. 9 SBV Art. 130 BauV in Art. 22 BauV
 - in Art. 15 SBV Art. 38 BauV in Art. 49 BauV
 - in Art. 23 SBV Art. 135 BauV in Art. 122 BauV,
 - Art. 44 BauG in Art. 61 BauG und Art. 46 BauG in Art. 26 ff BauG
 geändert werden.
2. Der Baulinienplan Strengenfeld-Reckholder wird aufgehoben, soweit er den Planperimeter des Ueberbauungsplans mit Sonderbauvorschriften betrifft.
3. Der Gestaltungsrichtplan mit Richtlinien "Quartierplanung Strengenfeld-Reckholder" wird gemäss Art. 116 BauV 1970 als bereinigt erklärt.

4. Auf die Einsprache Nr. 1 wird nicht eingetreten.
Die Einsprachen Nrn. 2 und 3 werden als gegenstandslos geworden vom Protokoll abgeschrieben.
Die Rechtsverwahrung des Gemeindeverbandes für Abwasserreinigung wird vorgemerkt.
5. Die Gemeinde Zwingen wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
6. Es werden keine Gebühren erhoben.
7. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justizdirektion zuhanden des Regierungsrates schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61 Abs. 4 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
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 Zwingen
unter Beilage eines Exemplars der genehmigten Vorschriften
 - den Einsprechern/Rechtsverwahrern

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

BAUDIREKTION
Der Direktor



TBA/2 + 1 Pl., WEA/3, RPA/6 + 2 Pl.

kant. Steuerverw., Abt. amtl. Bewertung

G. Bürki, Regierungsrat