

# Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kanton Basel-Landschaft

Nr. 507

vom 1. März 1994

## Gemeinde Zwingen, Überbauungsordnung Nr. 10/ (Quartierplanung) "Kohlflüh"

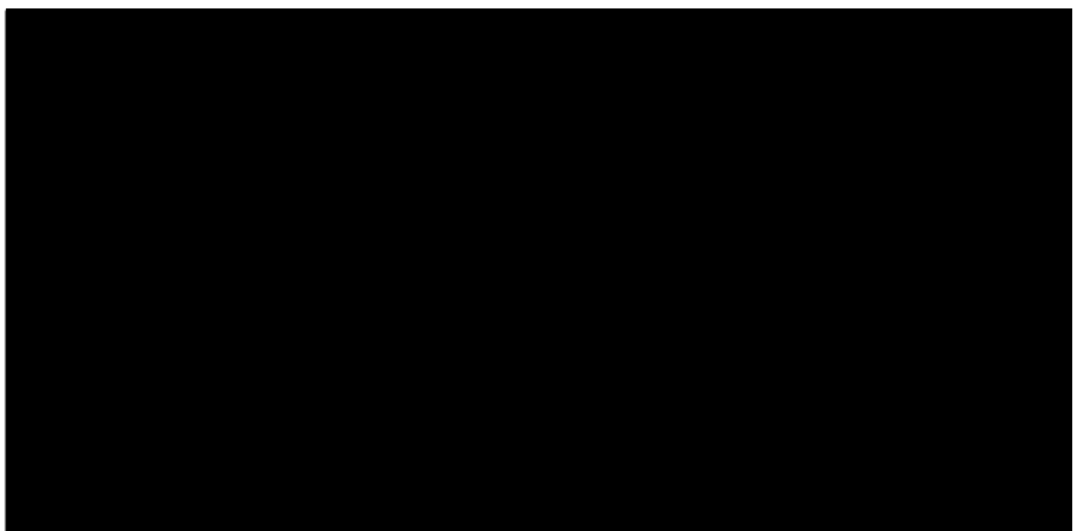
A. Die Einwohnergemeindeversammlung Zwingen hat am 25. Mai 1993 unter bernischem Recht die Überbauungsordnung Nr. 10 "Kohlflüh" beschlossen. Diese entspricht im weiteren Sinne einer Quartierplanung, d.h. einer Sondernutzungsplanung nach basellandschaftlichem Recht. Materiell bedeutet der Erlass der vorliegenden Überbauungsordnung eine Umzonung einer WG Zone (nach bernischem Recht eine Wohn-Gewerbezone) in eine Gewerbezone.

B. Die öffentliche Auflage fand vom 16. April 1993 bis 16. Mai 1993, nach bernischem Recht, d.h. vor der Einwohnergemeindeversammlung statt. Die Publikation der Planaufgabe erfolgte im Amtsblatt des Kantons Bern Nr. 27 vom 16. April 1993. Innert der Auflagefrist haben Einsprache erhoben:

1.

2.

3.



5. [REDACTED]

C. Die Einspracheverhandlungen am 21. Mai und 24. Mai 1993 führten zu keiner Einigung.

Mit Schreiben vom 9. November 1993 ersucht der Gemeinderat Zwingen um die Genehmigung der Überbauungsordnung Nr. 10 "Kohlflüh" durch das kantonale Raumplanungsamt Bern und um Abweisung der unerledigten Einsprachen resp. um nicht eintreten infolge Fehlen der Einsprachelegitimation der Einsprachen 1. [REDACTED]

und 5. [REDACTED]

Aufgrund des Kantonswechsels der Laufentaler Gemeinden hat nun der Kanton Basel-Landschaft namentlich das Amt- für Orts- und Regionalplanung die Behandlung der hängigen Geschäfte ab 1. Januar 1994 übernommen. Es gilt dabei unter Berücksichtigung des angelaufenen bernischen Verfahrens, materiell basellandschaftliches Recht zu vollziehen.

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Die Gemeinden sind sowohl nach bernischem als auch nach basellandschaftlichem Recht ermächtigt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes erwachsen solche Vorschriften nicht in materielle Rechtskraft, sondern sie können unter Beachtung gewisser Prinzipien auch wieder geändert werden (BGE 90 I 333).

## II.

Gemäss § 3 des Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft bedürfen die Bauvorschriften der Gemeinden und deren Aenderungen der Genehmigung des Regierungsrates. Die dem Genehmigungsentscheid vorausgehende Prüfung ist dabei auf eine Rechtmässigkeits- und eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung beschränkt. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. In diesem Zusammenhang speziell zu beachten ist, dass

- a) die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, eingehalten werden;
- b) die kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken berücksichtigt werden, wobei der Ueberwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;
- c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG, Artikel 1 und 3), da diese Bestimmungen des RPG selbständig, d.h. auch ohne spezielles, ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind.

Die Beurteilung all dieser Aspekte ist mitentscheidend, ob eine kommunale Planungsmassnahme vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält, bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass die Planungsmassnahme der Gemeinde unter bernischem Recht angelaufen ist. Dass heisst, der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft hat formell-rechtlich das Verfahren nach bernischem Recht zu prüfen, materiell-rechtlich hingegen ist seit dem 1. Januar 1994 das basel-landschaftliche Recht massgebend.

### III.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen hat die Prüfung der zur Genehmigung beantragten Beschlüsse folgendes ergeben:

#### 1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt.

1.2 Materiell-rechtlich ist folgendes zu bemerken:

Die kantonale Vorprüfung durch das Raumplanungsamt des Kantons Bern erfolgte mit schriftlicher Stellungnahme vom 29. September 1993. Den Empfehlungen des Kantons konnte die Gemeinde Rechnung tragen.

Zum Begriff der Überbauungsordnung

Der Kanton Basel-Landschaft kennt das Planungsinstrument der Überbauungsordnung nicht. Im vorliegenden Fall entspricht die Überbauungsordnung "Kohlflüh" einer Quartierplanung nach § 29 BauG. Einer Genehmigung steht deshalb grundsätzlich nichts entgegen.

Bezüglich der Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV ist folgendes anzuführen:

Gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 (Stand 1. Juli 1987) gilt die Empfindlich-

keitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Industriezonen.

Die Überbauungsvorschriften Nr. 10 b "Kohlflüh" halten fest, dass das Plangebiet einer Gewerbezone G zugeteilt wird, wobei Gewerbe-, Lager- und Bürobauten erstellt werden dürfen. Mindestens die Hälfte der totalen Bruttogeschossfläche der Baufelder BF 2, 3 und 4 (Plansektor B) sind für Fabrikations- und Verarbeitungsbetriebe mit zugehörigen Arbeitsplätzen/ und für Dienstleistungsbetriebe und Büros zu reservieren.

Diese Nutzung ist nach basellandschaftlichem Recht in einer Gewerbezone zulässig, wobei nicht nach Fabrikations-/Verarbeitungsbetrieben und Dienstleistungsbetrieben differenziert wird. Gemäss Art. 43 der LSV ist dieser Zone die Empfindlichkeitsstufe III zuzuordnen. Zudem sieht Art. 41 Baureglement der Gemeinde für die Gewerbezone die Empfindlichkeitsstufe III vor.

Der Regierungsrat kann aus diesen Gründen die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufe IV nicht genehmigen. Diese ist gemäss Art. 43 LSV grundsätzlich den Industriezonen vorbehalten.

Die Lärmsituation ist von der Gemeinde nochmals zu überprüfen. Im Rahmen der Ausarbeitung des Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Planes ist die entsprechende Empfindlichkeitsstufe in diesem aufzunehmen. Im Sinne der Vorsorge gilt bis dahin die Empfindlichkeitsstufe III.

#### Artikel 11 der Überbauungsvorschriften

Unter dem Titel "Grundeigentümerbeiträge" wird das Beitragsverfahren gemäss Grundeigentümerbeitragsdekret (GBD) vom 12. Februar 1985 des Kantons Bern vorgesehen.

Im Gegensatz zum Kanton Bern hat der Kanton Basel-Landschaft die Festsetzung der Anwänderbeiträge an die Gemeinden delegiert. Der Regierungsrat kann Art. 11 der Überbauungsvorschriften trotzdem -im Sinne einer Übergangslösung-

genehmigen, weil dieser zur basellandschaftlichen Gesetzgebung nicht in Widerspruch tritt. Um künftige Rechtsunsicherheiten zu vermeiden, wird die Gemeinde allerdings trotzdem angehalten, ein Strassenreglement, das für das gesamte Gemeindegebiet Gültigkeit hat auszuarbeiten.

Artikel 15 und 16 der Überbauungsvorschriften (mit Verweis auf das Baugesetz des Kantons Bern)

Diese Artikel treten in Widerspruch zur basellandschaftlichen Gesetzgebung. Insbesondere sind Zuständigkeiten und die Verfahren zu nennen. Artikel 15 und 16 können vom basellandschaftlichen Regierungsrat nicht genehmigt werden. Diese werden in den Überbauungsvorschriften -im Sinne der Anpassung an die basellandschaftliche Gesetzgebung- rot gestrichen.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass spezielle Ausnahmeregelungen als Ergänzungsbestimmung -nach basellandschaftlichem Verfahren- zu beschliessen sind. Allgemeine Ausnahmen sind gemäss BauG des Kantons Basel-Landschaft und nach allgemeinen Grundsätzen resp. nach Praxis der Baubewilligungsbehörde ohnehin möglich.

## 2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Keine Bemerkung

## IV.

Zu den unerledigten Einsprachen.

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide über einen solchen Gemeindeversammlungsbeschluss zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhan-

ges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, die unerledigten Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln. Es sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Einsprachen im Sinne von Beschwerden (nach bernischem Recht) behandelt werden. Das heisst, den Einsprechern bleibt gemäss Artikel 34 Absatz 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung nur das ausserordentliche Rechtsmittel einer staatsrechtlichen Beschwerde beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne offen.

2. Im Baugesetz ist die regierungsrätliche Ueberprüfungsbefugnis unerledigter Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten - darunter fallen auch die Zonenpläne bzw. deren Aenderungen - die volle Ueberprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 75 und 76 des Baugesetzes sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung, erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in der letztgenannten Bestimmung festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

4. Unter Berücksichtigung dieser Erwägungen ist zu den unerledigten Einsprachen grundsätzlich folgendes zu bemerken:

Soweit in den Einsprachebegründungen geltend gemacht wird, die neue Zonenzuweisung sei ungerechtfertigt oder gar willkürlich, muss - insofern der Regierungsrat im Einzelfall nicht zu einem andern Ergebnis gelangt - folgendes festgehalten werden:

Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grundrechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen.

Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie dem Grundeigentümer keinen Anspruch darauf, dass sein Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Die verfassungsmässige Gewährleistung des Eigentums steht einer nachträglichen Aenderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit nicht entgegen. Der Grundeigentümer hat keinen als wohlerworbenes Recht selbständig gesicherten Anspruch darauf, dass die für seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

Zur Einsprache 1. [REDACTED]

[REDACTED] vertreten durch [REDACTED] mit Schreiben vom 14. Mai 1993

Vorgängig der materiellen Einsprachebehandlung gilt es abzuklären, ob die Einsprecherin zur Einsprache legitimiert ist.

Wie bereits angeführt, sind im Rahmen dieses Beschlusses die formell-rechtlichen Aspekte aufgrund des bernischen Rechtes zu beurteilen.

Art. 60 des bernischen Baugesetzes vom 9. Juni 1985 regelt die Einsprachebefugnis im Rahmen des Planungsrechtes, wobei festgehalten wird, dass Art. 35 Absätze 2 und 3 sinngemäss anwendbar sind.

Demzufolge sind zur Einsprache befugt:

- a) Personen, die durch das Bauvorhaben in eigenen schützenswerten Interessen betroffen sind;
- b) private Organisationen in Form einer juristischen Person, soweit die Wahrung von Anliegen des Baugesetzes, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes, nach den Statuten zu ihren dauernden Hauptaufgaben gehört. Nicht einsprachebefugt sind Organisationen, die erst nach Bekanntmachung des Bauvorhabens gegründet worden sind;
- c) die Behörden der Gemeinden und die Organe von Gemeindeverbindungen, des Staates und des Bundes zur Wahrung der ihnen anvertrauten öffentlichen Interessen.

Zum [REDACTED] gehört, wie die Einsprecherin anführt, die Wahrung sämtlicher [REDACTED] unter anderem auch die Verhinderung schädlicher Eingriffe in den natürlichen [REDACTED]

Im Gegensatz zum Antrag der Gemeinde kann [REDACTED] die Legitimation zur Einsprache grundsätzlich zugesprochen werden. Die Vereinigung kann im Sinne von Art. 35 des bernischen BauG als Organisation, die unter anderem Aufgaben im Bereich des Natur- und Heimatschutzes wahrnimmt, gelten.

Inwieweit diese Organisation resp. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen wird, ist im Rahmen der materiellen Überprüfung zu bestimmen.

Die Einsprache richtet sich zusammenfassend wie folgt gegen die von der Gemeinde beschlossene Planungsmassnahme:

-Für die Aufgabe der [REDACTED] mit ihrer angegliederten [REDACTED] sei der [REDACTED] viel zu gering. Entlang dem [REDACTED] würden markant die hohen Weidenbäume (H 20-25m), das noch unberührte Landschaftsbild prägen. Diese Bäume seien im weiteren auch geschützt. Um diesen Bäumen den nötigen Schutz zu gewährleisten brauche es einen grösseren Baulinienabstand, der in den verschiedenen Baufeldern teilweise ungenügend sei. Bei den Aufnahmen [REDACTED] vom Grundbuchgeometer (1989) sei die Stamm- oder Heckenlinie als äusserer Rand angegeben. Das benötigte Lichtraumprofil der bestehenden grossen Weidenbäume und der Umfang der verzweigten Astwerke würden mehr Platz brauchen, als die zum Teil 7,50 - 10,0 m Bauabstände zwischen Baumstamm und Hauptdachrand. Diese Grenzüberschreitungen kämen jeweils in den Baufeldern 2/3 und 4 vor. Bei so kurzen Grenzabständen seien die hohen Bäume entlang [REDACTED] eher eine Gefahr für die zu nahe stehenden Gebäude und die Folge wäre das Fällen dieser grossen, wie geschützten Weidenbestände. Für den Schutz [REDACTED] verlange die Einsprecherin einen gesetzlichen Bauabstand (Baumabstand/Ufergehölz/Hauptdachrand) von mind. 15 m.

-Eine Umzonung von der WG2 in eine reine Gewerbezone sei an und für sich sinnvoll, wenn nicht durch diese Umzonung nebenbei das Bauvolumen in diesem schmalen Streifen [REDACTED] und [REDACTED] um ein Vielfaches vergrössert würde. Auf der gegenüberliegenden [REDACTED] sei als Gegensatz das ganze Gebiet entlang [REDACTED] als Schutzzone ausgeschieden worden.

-Im weiteren macht die Einsprecherin darauf aufmerksam, dass die Gebäudehöhen birsseitig auf den Plänen fehlen.

Der Regierungsrat hält dazu folgendes fest:

Die Einsprache [REDACTED] richtet sich gegen den Abstand der Gebäude von der [REDACTED]. Zudem werden Bedenken bezüglich einer allfälligen Reduktion des Baumbestandes innerhalb der Schutzbepflanzung formuliert.

Es ist offensichtlich und unbestritten, dass für [REDACTED] die Erhaltung des [REDACTED] ein Anliegen ist. Es ist aber nicht ersichtlich, dass dieser Lebensraum auch den Grünbereich zwischen Uferschutzbepflanzung und Baufelder umfassen soll. Auch ein eventueller Schattenwurf durch die Gebäude kann nicht geltend gemacht werden, ist doch die Uferbestockung -wie die Einsprecherin anführt- 20-25 m hoch, die zulässigen Gebäudehöhen betragen hingegen zwischen 8 und 12 m.

Zudem sei darauf hingewiesen, dass Art. 7 der Überbauungsvorschriften Nr. 10 B festhält, dass das [REDACTED] entlang der [REDACTED] geschützt und in ihrem Bestand zu erhalten ist. Dabei ist nur das Zurückschneiden des [REDACTED] zur Pflege und zum Unterhalt zulässig. Eine Reduktion des Baumbestandes ist somit nicht zu befürchten.

Die Einsprecherin kann materiell keine Betroffenheit geltend machen, sodass die Einsprache abgewiesen werden muss.

Die Einsprache wird, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen.

Zur Einsprache Nr. 2. [REDACTED]

Laufen mit Schreiben vom 11. resp. 25. Mai 1993

Die Einsprachelegitimation ist im Sinne von Art. 35 des bernischen BauG gegeben. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Der Einsprecher richtet sich zusammenfassend wie folgt gegen die Planungsmassnahme der Gemeinde:

-Die vorliegende Überbauungsordnung komme einer Aufzonung der bestehenden WG-2 Zone in eine Industriezone gleich. Die Gemeinde Zwingen habe sich seinerzeit für eine WG-2 Zone mit den entsprechenden Gebäudeformen und -grössen entschieden. Mit der vorliegenden Überbauungsordnung könnten Bauten in industrieellem Ausmass erstellt werden. Länge und Höhe der Bauten seien überdimensioniert. Sie würden in keiner Weise ins Ortsbild passen.

-Die Abstände der einzelnen Gebäude zur Birs seien zu knapp. sie würden das tolerierbare Mass unterschreiten. Dies dürfte negative Folgen für die Birsbestockung und das Leben an der Birs haben.

Im Bereich der unteren Bauten dürfte es sich bei der Birsbestockung um Wald handeln. in diesem Bereich kämen andere Bestockungsabstände zur Geltung. Auch hier würde die Überbauungsordnung zu knappe Abstände vorsehen.

Nach der Einspracheverhandlung mit der Gemeinde wurde mit Schreiben vom 25. mai 1993 der Einsprachepunkt des mangelnden Birsuferabstandes zurückgezogen. Die Einsprache wurde aufrechterhalten und wie folgt präzisiert:

-Das betroffene Gebiet sei landschaftschützerisch wertvoll. Zusammen mit dem südlich gelegenen Hang, dem Birslauf und der Landschaft birsabwärts sei es noch in einem recht ursprünglichen Zustand. Die bestehenden Bauten würden sich relativ gut in das Landschaftsbild einpassen.

Dieser Landschaftsanteil sei im regionalen Richtplan "Landschaft" als Landschaftsschutzgebiet vorgeschlagen. Der regionale Richtplan sei vom Kanton gutgeheissen worden.

-Bei einer allfälligen Überbauung "Kohlflüe" ist auf diese Tatsache Rücksicht zu nehmen. Die Baumasse sei zu reduzieren. Insbesondere müsse die Gebäudehöhe darauf Rücksicht nehmen.

Angesichts der relativ schlechten Wohnlage sei eine Umzonung von WG2 in eine G-Zone vernünftig. Der Einsprecher sei aber der Meinung, dass die üblichen Baumasse der G-Zone wegen der landschaftlichen Situation zu reduzieren sei. Er schlage vor, die maximale Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain auf 10 m festzulegen.

Der Regierungsrat hält dazu folgendes fest:

Die Einsprache wurde bezüglich der zulässigen Gebäudehöhen und Einpassung in die Landschaft aufrechterhalten. Materiell ist somit nur auf diese Einsprachepunkte einzutreten.

Der Auflageplan, wogegen sich die Einsprache richtet hielt folgende maximal zulässige Gebäudehöhen fest:

Baufeld 1 12.25 m; Baufelder 2,3,4 12.00 m, Zwischenbaukörper 11 m; Baufeld 5 9.00 m.

Die von der Gemeindeversammlung beschlossene Überbauungsordnung sieht demgegenüber reduzierte maximal zulässige Gebäudehöhen vor:

Baufeld 1,2 11.25 m, Zwischenbaukörper 10.25 m; Baufeld 3 12.00 m, Zwischenbaukörper 11.00 m; Baufeld 4 9.00, Zwischenbaukörper 8.00 m; Baufeld 5 9.00 m.

Aufgrund der neu reduzierten maximalen Gebäudehöhen, insbesondere wurde dabei -mit der zusätzlichen Höhenstaffelung der Zwischengebäude- auf gestalterische Aspekte eingegangen, kann das Begehren (Vorschlag die Gebäudehöhe auf 10 m festzusetzen) des Einsprechers als erfüllt und die Einsprache als erledigt gelten. Zudem sei erwähnt, dass für die Baufelder in empfindlicher Lage (Baufeld 4 und 5) die maximal zulässigen Gebäudehöhen neu auf 9 m, resp. 8 m für die Zwischenbauten, festgelegt wurden.

Es sei auch darauf hingewiesen, dass für die Überbauung, wie sie sich im Gebiet "Kohlflüh" darstellt, die umfassenden gestalterischen Vorgaben starke Einschränkungen für die potentiellen Gewerbetreibenden bedeuten.

In diesem Sinne kann von einer -im öffentlichen Interesse stehenden- Kompromisslösung gesprochen werden.

Zur Einsprache Nr. 3. [REDACTED]

[REDACTED] mit Schreiben vom 15. Mai 1993.

Die Einsprachelegitimation nach Art. 35 des bernischen BauG ist unbestritten. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Der Einsprecher -vertreten durch [REDACTED] richtet sich zusammenfassend wie folgt gegen den Planungsmassnahme der Gemeinde:

-Die Einsprache würde sich gegen die fehlenden Profile, die Gebäudehöhen, die Gebäudeabstände, die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe und die Erschliessung richten.

-Gemäss Art. 119 Bauverordnung (Kanton Bern) seien derartige Bauvorhaben mit fixierten Baufeldern zu profilieren,

damit sich die betroffenen Nachbarn oder Stimmbürger eine Vorstellung von den Gebäudehöhen und Gebäudevolumen machen können.

Obwohl das Raumplanungsamt (Kanton Bern) in seinem Vorprüfungsbericht auf dieses Gebot der Profilierung hinweist, seien während der Auflagefrist keine Profile erstellt worden. Die Stimmbürger von Zwingen könnten sich deshalb keine Vorstellung machen, wie die Gebäude in ihrer riesigen Länge und Höhe wirken werden. Die Profile seien deshalb noch zu erstellen. Ohne Profile werde das Gebot der vollständigen Information des Bürgers verletzt.

-Als Anstösser wehre sich der Einsprecher auch gegen die Zuordnung des Plangebietes in die Empfindlichkeitsstufe IV. Das Baureglement der Gemeinde Zwingen sehe in Art. 41 vor, dass Gewerbezone der Empfindlichkeitsstufe III zuzuordnen sind. Mit der Zuweisung in die Stufe IV würden mehr Lärm und Immissionen zu tolerieren sein. Betroffen von solchen Immissionen seien aber vor allem die Anstösser in den benachbarten WG-Zonen, die seit Jahren bereits sehr viel Lärm, Dreck und Gestank von der J 18 ertragen müssten. Es sei deshalb mehr als problematisch, dieses ganze Gebiet in die Empfindlichkeitsstufe IV einzuordnen. Selbst die Industriezone I B weise nur eine Empfindlichkeitsstufe III auf. Zudem würde auch der Vorprüfungsbericht des Raumplanungsamtes festlegen, dass für die Wohnungen die Stufe III gelten sollte.

-Aufgrund der Massdefinitionen auf dem Plan würden die Gebäude bis zu 75 m lang. Diese enorme Gebäudelänge verlange auch entsprechend vergrösserte Gebäudeabstände. Es sei deshalb nicht mit der baurechtlichen Grundordnung zu vereinbaren, wenn die Gebäudeabstände und der Abstand zur Birs so gering seien, dass nicht einmal die gesetzlichen Minimalabstände eingehalten würden.

Ebenfalls seien die Gebäudehöhen enorm hoch. Die maximale Höhe werde im Plan mit 12 Metern angegeben, diese Höhe sei offenbar beibehalten worden, obwohl die Vorprüfung ergab, dass eine Gebäudehöhe von maximal 9 Metern für alle Gebäude im Plangebiet durchaus ausreichend wäre für die G 3 - Zone.

-Die für das gesamte Plangebiet vorgesehene Erschliessung soll an der Liegenschaft von [REDACTED] vorbei in den ARA-Weg erfolgen. Zu diesem Zweck sei die zu erstellende Erschliessungsstrasse extra in einen eigenen Plansektor eingezont worden. Dieser Plansektor A enthalte nur die Erschliessungsstrasse und könne sonst nicht überbaut werden. Diese Erschliessung sei aber unzweckmässig und benötige auch unverhältnismässig viel Land. Zudem werde der Einsprecher mit dem Bau dieser Erschliessung mit zusätzlichen Immissionen belastet, die unzumutbar seien. Eine sinnvolle Erschliessung des gesamten Plangebietes würde sich viel besser im Plansektor B ergeben, an der Stelle, an der bereits heute eine Ausfahrt in die J 18 vorhanden sei. Die ganze Erschliessung über den Plansektor A könnte weggelassen werden und es würden beim ARA-Weg nur die bereits bestehenden Zu- und Wegfahrten erfolgen. Die Situation bei der Liegenschaft [REDACTED] bezüglich der Immissionen sei bereits heute an der Grenze des noch Zumutbaren. Dass dies zutreffe, ergebe sich auch aus der Situation, dass Wohnbauten entlang der J 18 heute generell nicht mehr möglich seien, es sei denn, es würden spezielle Lärmschutzvorrichtungen erstellt. Mit der nun geplanten neuen Strasse würden sämtliche Erschliessungsimmissionen, und diese dürften aufgrund der geplanten Gebäudevolumen nicht gering sein, zusätzlich auf die bestehende Liegenschaft [REDACTED] einwirken. Dies sei unzumutbar. würde die Erschliessung aber über den Plansektor B erfolgen, so könnten sämtliche unan-

genehmen Nebenerscheinungen einer Gewerbezone in der Zone selber aufgefangen werden.

-Für den Fall, dass die Erschliessung dieser Gewerbezone schliesslich doch über diese geplante neue Strasse erfolgen wird, melde der Einsprecher bereits heute Lastenausgleichsansprüche und Schadenersatzforderungen wegen drohender Wertverminderung seiner Liegenschaft an.

Der Regierungsrat hält dazu folgendes fest:

Formell-rechtlich rügt der Einsprecher das unvollständige Verfahren gemäss Art. 119 der Bauverordnung des Kantons Bern.

"1 Haben Nutzungspläne konkrete Bauvorhaben zum Gegenstand, so sind diese im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage in sinngemässer Anwendung von Artikel 16 des Baubewilligungsdekretes zu profilieren.

2 Strassenbauvorhaben sind bei der Auflage des Strassenplans beziehungsweise des Bauprojekts im Gelände auszustecken. Wo nötig, sind die Höhenkoten zu markieren.

3 Die Baupolizeibehörde, bei Strasse die Strassenaufsichtsbehörde, kann für die Profilierung oder Aussteckung besondere Anordnungen oder Erleichterungen treffen, wenn wichtige Gründe dies erfordern. Die genügende Orientierung der Nachbarn und der Öffentlichkeit muss aber gewährleistet sein."

Gemäss "Bericht und Antrag" des Gemeinderates zu Händen der Baudirektion des Kt. Bern wurde die Überbauungsordnung im Mitwirkungsverfahren voll profiliert. Die grosse Zahl von Profilstangen, die bei der Profilierung der Baukörper im Mitwirkungsverfahren nötig waren, habe an Ort bei den Betrachtern eher zur Verwirrung als zur Klärung der Situa-

tion beigetragen. Der Gemeinderat habe in Anwendung von Art. 119 Abs. 3 kant. BauV beschlossen, auf eine erneute Profilierung im Auflageverfahren zu verzichten. Als Ersatz einer Profilierung wurde zur Orientierung im Areal der Überbauungsordnung eine Infowand errichtet, wo der Überbauungsplan, eine Modellfotographie sowie eine Perspektive der Überbauung ausgestellt wurde. Auf der Gemeinde lag zudem das Modell öffentlich auf.

Aufgrund dieser Unterlagen war eine umfassende Orientierung über den Umfang der Überbauung, insbesondere bezüglich Gebäudehöhen, sehr gut möglich. Die Perspektive und das Projektmodell haben ebenfalls die Umgebung des Planareals (inkl. Liegenschaft [REDACTED] umfasst, sodass eine einwandfreie Orientierung der Grundeigentümer möglich war.

Grundsätzlich gilt es auch bei der Einsprachebehandlung durch den Regierungsrat unter Berücksichtigung des angelaufenen bernischen Verfahrens, materiell basellandschaftliches Recht zu vollziehen.

Im vorliegenden Fall wird das unvollständige Verfahren nach der bernischen Gesetzgebung gerügt. Aufgrund der Berichterstattung durch die Gemeinde Zwingen kommt der Regierungsrat zum Schluss, dass das Verfahren nach bernischem Recht im Sinne von Art. 119 der BauV resp. Art. 16 des Baubewilligungsdekretes des Kantons Bern korrekt abgelaufen ist. Die Rüge betreffs mangelnder Profilierung muss demzufolge abgewiesen werden.

Der Einsprecher wendet sich im weiteren gegen die Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV im betreffenden Areal.

Diesbezüglich sei auf die Erwägungen unter Ziffer III 1.2 dieses Beschlusses hingewiesen, wonach die Gemeinde aufgefordert wird, die Lärmsituation zu überprüfen und im Rahmen der Ausarbeitung des Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Planes nochmals vorzulegen.

Der Einspruchepunkt bezüglich der Zuweisung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe kann somit als gutgeheissen gelten.

Bezüglich der Massdefinitionen ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund des Kantonswechsel der Laufentaler Gemeinden ab 1. Januar 1994, neu die im BauG des Kantons Basel-Landschaft festgelegten Gebäudeabstände gelten. Diese werden mit der Überbauungsordnung nicht unterschritten. Zudem sei erwähnt, dass die vorliegende Planungsmassnahme als "Quartierplanung" nach basellandschaftlichem Recht gelten kann. Gemäss § 30 des basellandschaftlichen Baugesetzes kann mittels einer Quartierplanung von der 'Grundordnung', d.h. von den ordentlichen Zonenvorschriften, abgewichen werden. Dies gilt sowohl für die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Quartierplan-Areals, als auch für die Gebäudehöhen. Es sei zudem erwähnt, dass gegenüber den Festlegungen für die Vorprüfung -durch das kantonale Planungsamt des Kantons Bern- die Gebäudehöhen erheblich reduziert worden sind.

Bezüglich der Erschliessung sei darauf hingewiesen, dass die Parzellen Nr. [REDACTED] südlich des Plansektors A sowie der gesamte Plansektor B mittels der in Diskussion stehenden Strasse erschlossen wird.

Mit Hinweis auf Art. 11 der Überbauungsvorschriften Nr. 10 B sei angeführt, dass die Erschliessung des Plansektors C über die bestehende Ein- und Ausfahrt nordwestlich des Gebäudes Nr. [REDACTED] erfolgt.

Der Einsprecher als Anlieger dürfte deshalb im Rahmen eines künftigen Bauvorhabens von der geplanten Erschliessung ebenfalls profitieren.

Allfällige zusätzliche Immissionen wären vom Einsprecher in Kauf zu nehmen.

Bezüglich einer weiteren Einmündung in die Kantonsstrasse ist festzuhalten, dass damit wohl geringfügig Verkehrsflächen eingespart würden, die Verkehrssicherheit gegenüber

der Kantonsstrasse jedoch ungebührend verschlechtert würde. Insbesondere sei dabei auf die Niveauverhältnisse hingewiesen. Zudem wären zusätzlich zum geplanten Kreisel im Bereich des ARA- Einmünders grössere bauliche Aufwendungen nötig, diese wiederum würden einen erhöhten Verkehrsflächenanspruch bedeuten.

Bezüglich der angeführten Lastenausgleichsansprüche und Schadenersatzanforderungen sei auf Ziffer IV 3. dieses Beschlusses verwiesen.

Der Einsprachepunkt Lärm-Empfindlichkeitsstufe wird gutgeheissen. Bezüglich aller anderen Einsprachepunkte wird die Einsprache, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen.

Zur Einsprache Nr. 4. [REDACTED]

[REDACTED] mit Schreiben vom 13. Mai 1993

Die Einspracheberechtigung gemäss Art. 35 des bernischen BauG ist unbestritten. Auf die Einsprache ist einzutreten.

Der Einsprecher richtet sich zusammenfassend wie folgt gegen die Planungsmassnahme der Gemeinde:

-Er könne die Planungsmassnahme in der vorliegenden Form nicht akzeptieren. Insbesondere wird vom Einsprecher Art. 6.3 Absatz 2 der Überbauungsvorschriften Nr. 10 B angeführt:

"Das bestehende Gebäude im Baufeld C darf innerhalb des bestehenden Bauvolumens umgebaut oder neu erstellt werden."

In der Planungsphase sei dem Einsprecher versprochen worden, dass seine Liegenschaft von der Überbauungsordnung "Kohlflüh" nicht tangiert würde. Art. 6.3 verbiete den

dringend nötigen ■■■■■ zu bauen. Dies obwohl er den geltenden Bauvorschriften entsprechen würde und eine Ausnahmebewilligung (Bauten in Waldnähe und Überschreitung der Baulinie) von den kantonalen Behörden in Aussicht gestellt wurden. Der angeführte Artikel sei unverständlich, vor allem weil daraus kein Zusammenhang mit der Überbauungsordnung zu erkennen sei.

-Das Grenzbaurecht zwischen Baufeld 4 (Zwischenbau) und Baufeld ■■■ (Projekt für eine Abbundhalle des Einsprechers) müsse unbedingt privatrechtlich zwischen den Grundstückbesitzern Nr. ■■■ und Nr. ■■■ geregelt werden. Das Grenzbaurecht dürfe keinesfalls in der Überbauungsordnung fest verankert werden.

-Allgemein stelle sich die Frage ob es nicht zweckmässiger wäre, das Grundstück des Einsprechers Nr. ■■■ von der Überbauungsordnung auszuschliessen und in der jetzigen Zone zu belassen. Gemäss Baureglement wäre es möglich, auch in der Zone WG die projektierten Bauten des Einsprechers zu realisieren.

-Allgemein seien die projektierten Baufelder in ihrer Grösse und Höhe völlig überdimensioniert.

-Fraglich sei auch, ob es nicht sinnvoller wäre, das Baufeld 5 um 90° zu kehren um die modernen Gewerbebauten (Baufeld 1-4) in architektonischer und ästhetischer Hinsicht, optisch ein wenig zu trennen.

Anlässlich der Einspracheverhandlung vom 21. Mai 1993 hat der Einsprecher die Einsprachepunkte Grösse und Höhe der Bauten im Plansektor ■■■ zurückgezogen. Weiterhin hat er präzisiert, dass es sich bezüglich der Drehung des Baufeldes ■■■ um eine Anregung handle.

Der Regierungsrat nimmt wie folgt Stellung:

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das Gebäude im Bau-  
feld ■ Plansektor ■ bezüglich Abstand zur Kantonsstrasse  
den -für die Laufentaler Gemeinden ab 1. Januar 1994- neu  
geltenden Abstand zur Kantonsstrasse knapp einhält. Zudem  
gilt der Standort der bestehenden Baute aufgrund der Nähe  
zum Uferschutzbereich als problematisch, so dass Art 6.3  
Absatz 2 materiell durchaus einen Sinn macht.

Es muss darauf hingewiesen werden, dass der Regierungsrat  
auf allfällige Versprechungen eines Planungsbüros, die in  
der Planungsphase gemacht worden sind, nicht eintreten  
kann. Im weiteren sei darauf hingewiesen, dass keine Aus-  
nahmebewilligungen bezüglich einer Unterschreitung des  
Waldabstandes resp. einer Baulinie vorliegen.

Bezüglich der gemeinsamen Grenze des Baufeldes ■ ist  
darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde als Planungsbehörde  
im Sinne der haushälterischen Nutzung den Zusammenbau der  
Gebäude resp. das Grenzbaurecht in den obengenannten Bau-  
felder vorsehen kann.

Zur Frage, ob es nicht zweckmässiger wäre, das Grundstück  
Nr. ■ von der Überbauungsordnung auszuschliessen, sei  
angeführt, dass für die Laufentaler Gemeinden -gemäss § 63  
des Laufentalvertrages- die nach bernischem Recht ent-  
standenen Gemischten Zonen (WG) als Wohn-/Geschäftszonen  
im Sinne von § 16 Absatz 2 des basellandschaftlichen Bau-  
gesetzes vom 15. Juni 1967 gelten. Das heisst, Gewerbebe-  
triebe sind in einer Zone WG nach basellandschaftlichem  
Recht zonenfremd. Die Zweckmässigkeit der Umzonung ist so-  
mit gegeben.

Aus all diesen Gründen wird die Einsprache, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen.

Zur Einsprache 5. [REDACTED]

[REDACTED] mit Schreiben vom 13. Mai 1993

Vorgängig der materiellen Einsprachebehandlung gilt es abzuklären, ob die Einsprecherin zur Einsprache legitimiert ist. Wie bereits angeführt, sind im Rahmen dieses Beschlusses die formell-rechtlichen Aspekte aufgrund des bernischen Rechtes zu beurteilen.

Art. 60 des bernischen Baugesetzes vom 9. Juni 1985 regelt die Einsprachebefugnis im Rahmen des Planungsrechtes, wobei festgehalten wird, dass Art. 35 Absätze 2 und 3 sinngemäss anwendbar sind.

Demzufolge sind zur Einsprache befugt:

- a) Personen, die durch das Bauvorhaben in eigenen schützenswerten Interessen betroffen sind;
- b) private Organisationen in Form einer juristischen Person, soweit die Wahrung von Anliegen des Baugesetzes, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes, nach den Statuten zu ihren dauernden Hauptaufgaben gehört. Nicht einsprachebefugt sind Organisationen, die erst nach Bekanntmachung des Bauvorhabens gegründet worden sind;
- c) die Behörden der Gemeinden und die Organe von Gemeindeverbindungen, des Staates und des Bundes zur Wahrung der ihnen anvertrauten öffentlichen Interessen.

Nach dem üblichen Vereinsrecht ist [REDACTED] als Präsident der [REDACTED] allein nicht zeichnungsberechtigt. Es fehlt auf der Einsprache die Unterschrift des Sekretärs [REDACTED] oder die Vollmacht von [REDACTED] zur Einreichung der Einsprache in Präsidialkompetenz. Zudem ist

die Legitimation im Sinne von Art. 60 resp. 35 des bernischen BauG nicht gegeben.

Selbst wenn diese gegeben wäre, müsste die Einsprache aus folgenden Gründen abgewiesen werden:

Mit der Planungsmassnahme der Überbauungsordnung ist im Sinne der haushälterischen Nutzung unter Einbezug von gestalterischen Elementen -was in einer Gewerbezone üblicherweise zu Nutzungseinbussen führt- ein Kompromiss zwischen Naturschutz - Landschaftsbild - Wirtschaftsförderung gefunden worden, der grundsätzlich im öffentlichen Interesse liegt. Zudem wird nochmals darauf hingewiesen, dass die bestehenden Gewerbebauten bei der Belassung in der WG Zone, die neu im Sinne des basellandschaftlichen Rechts - gestützt auf Art 63. des Laufentalervertrages- als Wohnzone gilt, zonenwidrig würden. Eine Umzonung in eine Gewerbezone ist somit sinnvoll.

Auf die Einsprache wird mangels Einsprachelegitimation nicht eingetreten.

://: 1. Die Einsprachen

[REDACTED]  
werden, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen.

Die Einsprache

[REDACTED] wird teilweise gutgeheissen.

Die Einsprache

[REDACTED] gilt als materiell erledigt.

Auf die Einsprache [REDACTED]

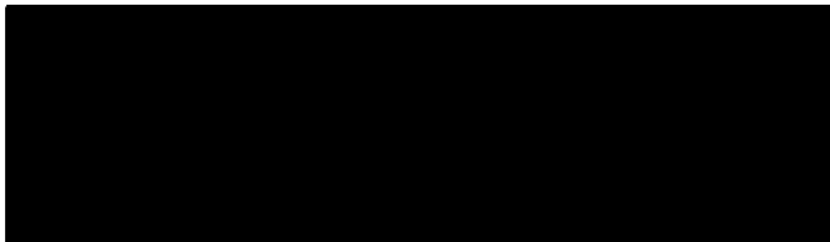
[REDACTED] kann mangels Einsprachelegitimation nicht eingetreten werden.

2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird die, von der Einwohnergemeindeversammlung Zwingen am 25. Mai 1993 unter bernischem Recht beschlossene Überbauungsordnung Nr. 10 "Kohlflüh" als Quartierplanung, unter Anpassung an das basellandschaftliche Recht, im Sinne der Erwägungen, genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 87/QP/1/0, (Quartierplan "Kohlflüh") und 87/QR/1/0 (Quartierplanreglement "Kohlflüh") versehenen Planexemplare und Reglemente.
4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler: -

-

-  
-  
-



(alle eingeschrieben)

- Regierungsstatthalteramt, 4242 Laufen
- Gemeinderat Zwingen, 4222 Zwingen
- R. Schmidlin und Partner, Röschenz-  
strasse 42, 4242 Laufen
- Meliorationsamt, Parkstrasse 3,  
4402 Frenkendorf
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat (2)
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Amt für Orts- und Regionalplanung (8)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

**Der Landschreiber:**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Schmidlin'.