



Beschluss der Baudirektion des Kantons Bern

Nr.

766

RPA/Mm/sk

Bern, 6. November 1987

A. Aus den Akten**Ue 48**

Gemeinde:

Laufen

Gegenstand:

Ortsplanung, bestehend aus Baureglement, Zonenplan 1 (Bauzonenplan) und Zonenplan 2 (Landschaftsschutz und Abbaugelände) sowie den Ueberbauungsordnungen Nr. 11 (Waldbaulinien), Nr. 12 Teil 1 und Teil 2 (Birsuferbaulinien), Nr. 13 (Uferbaulinien Lützelermündung) und Nr. 14 (Uferbaulinie Bruckersgarten)

Öffentliche Auflage:

7. Juni 1986 - 7. Juli 1986 und
4. Oktober 1986 - 3. November 1986

Gemeindebeschluss:

19. August 1986 und
2. September 1986

Einsprachen:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]

5. [REDACTED]
[REDACTED]

zurückgezogen am 12.8.1987

6. [REDACTED]
[REDACTED]

7. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

zugleich Rechtsverwahrung

8. [REDACTED]
[REDACTED]

9. [REDACTED]
[REDACTED]

10. [REDACTED]
[REDACTED]

11. [REDACTED]
[REDACTED]

12. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

gegenstandslos geworden durch
Gemeindeversammlungsbeschluss

13. [REDACTED]
[REDACTED]

gegenstandslos geworden durch
Gemeindeversammlungsbeschluss

14. [REDACTED]
[REDACTED]

15. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

16. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

zurückgezogen am 25.7.1986

17. [REDACTED]
[REDACTED]

18. [REDACTED]
[REDACTED]

19. [REDACTED]
[REDACTED]

20. [REDACTED]
[REDACTED]

21. [REDACTED]
[REDACTED]

22. [REDACTED]
[REDACTED]

23. [REDACTED]
[REDACTED]

24. [REDACTED]
[REDACTED]

25. [REDACTED]
[REDACTED]
gegenstandslos geworden durch
Gemeindeversammlungsbeschluss

26. [REDACTED]
[REDACTED]
gegenstandslos geworden durch
Gemeindeversammlungsbeschluss
zugleich Rechtsverwahrung

27. [REDACTED]
[REDACTED]
zurückgezogen am 25.7.1986

28. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

29. [REDACTED]
[REDACTED]

30. [REDACTED]
[REDACTED]

31. [REDACTED]
[REDACTED]

32. [REDACTED]
[REDACTED]

33. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Rechtsverwahrungen:

siehe Einsprachen

Gemeindebeschwerden:

keine

B. Erwägungen

1. Am 1. Januar 1986 ist das neue Bau- und Planungsrecht des Kantons Bern in Kraft getreten. Nach den allgemeinen Grundsätzen des intertemporalen Rechts und Art. 1 SchlT ZGB erfasst das neue Recht alle jene Tatbestände, die sich nach seinem Inkrafttreten verwirklichen. Bei hängigen Verfahren wie einer Revision von kommunalen Plänen und Vorschriften, die vor einigen Jahren eingeleitet wurde, ist jenes Recht anzuwenden, das im Zeitpunkt des Beschlusses der Gemeindeversammlung in Kraft war; denn die kantonale Baudirektion hat zu prüfen, ob die vom zuständigen Organ beschlossenen kommunalen Pläne und Vorschriften den damals geltenden, übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Gesetzesbestimmungen entsprechen (vgl. A. Zaugg der Uebergang zum neuen bernischen Bau- und Planungsrecht, BVR 1985, S. 413 ff).

Die zur Genehmigung vorliegenden Pläne und Vorschriften der Gemeinde Laufen wurden am 7. April 1986 vorgeprüft und am 19. August 1986 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Demzufolge ist das neue kantonale Bau- und Planungsrecht anzuwenden.

Nach Art. 61 Baugesetz (BauG) genehmigt die kantonale Baudirektion die Vorschriften und Pläne der Gemeinden, soweit diese den Gesetzesvorschriften entsprechen, im öffentlichen Interesse liegen und zweckmässig sind. Gleichzeitig beurteilt sie die unerledigten Einsprachen. Die Baudirektion kann nach Anhörung des Gemeinderates und der betroffenen Grundeigentümer gesetzwidrige oder unzweckmässige Vorschriften im Genehmigungsbeschluss ändern (Art. 61 Abs. 2 BauG). Dabei hat nach der bundesgerichtlichen Rechtssprechung die kantonale Baudirektion die den Gemeinden beim Erlass von Gemeindebauvorschriften und bei der Ausübung der Ortsplanung zustehende Autonomie zu wahren; denn die Gemeinden sind innerhalb der Schranken des eidgenössischen und kantonalen Rechts zur Ortsplanung und zum Erlass von Bauvorschriften befugt (Art. 64 ff BauG). Den Gemeinden wird deshalb als primär zuständige Organe bei der Lösung der Aufgabe, die Bodennutzung zu ordnen und die bauliche Entwicklung zu lenken, ein erheblicher Gestaltungsspielraum zugestanden. Ihnen bleibt weitgehend überlassen, in Beurteilung der örtlichen Verhältnisse zu bestimmen, wo und wie die privaten und öffentlichen Bedürfnisse am baulichen Nutzen des Bodens gedeckt werden können. Die Respektierung dieser Autonomie setzt der Ueberprüfung der Zweckmässigkeit Schranken. Die Baudirektion als Genehmigungsinstanz darf deshalb das eigene Ermessen nicht anstelle jenes der Gemeinden setzen. Die kantonale

Baudirektion ist nicht obere Planungsbehörde; es bleibt vielmehr Sache der Gemeinden, unter mehreren verfügbaren zweckmässigen Lösungen zu wählen. Die Genehmigungsinstanz hat nur zu prüfen, ob die von der Gemeinde getroffene Lösung zweckmässig ist.

Die Autonomie der Gemeinde auf dem Gebiet der Ortsplanung und ihre Entscheidungsfreiheit wird allerdings durch Art. 61 BauG eingeschränkt. Die weitgehenden Kontrollbefugnisse der kantonalen Baudirektion als Genehmigungsinstanz bedeuten nach der Rechtssprechung des Bundesgerichtes, dass der Eingriff der kantonalen Behörden in die kommunale Gestaltungsfreiheit nicht willkürlich sein darf, sondern aus sachlichen, vernünftigen Gründen erfolgen muss. Die kantonale Baudirektion kann deshalb nicht erst einschreiten, wenn die von der Gemeinde vorgesehene Lösung ohne sachliche Begründung getroffen und schlechthin nicht haltbar ist. Erscheint die Lösung aufgrund überkommunaler öffentlicher Interessen als unzweckmässig oder entspricht sie den für die Raumplanung wegleitenden Grundsätzen und Planungszielen nicht, kann sie von der kantonalen Behörde ohne Verletzung der Gemeindeautonomie korrigiert werden (vgl. zum Ganzen BVR 1987 S. 182/183 und BVR 1984 S. 296/297 mit den dortigen Verweisen). Nach diesen Grundsätzen ist bei der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungs-Revision der Gemeinde Laufen vorzugehen.

2. Die Gemeinde Laufen hat zur Genehmigung nach Art. 61 BauG folgende Pläne und Vorschriften eingereicht: Baureglement und Zonenpläne 1 und 2; der Zonenplan 1 beinhaltet die Ausscheidung der Bauzonen und der Zonenplan 2 regelt die Schutzgebiete sowie die Stein- und Tonabbaugebiete. Diese beiden Pläne und das Baureglement bilden die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Laufen. Zur Genehmigung liegen des weiteren 5 Ueberbauungsordnungen vor. Ihr Inhalt steht in einem sehr engen Zusammenhang mit der Grundordnung. Zwei Ueberbauungsordnungen regeln die Uferbaulinien entlang der Birs (Ueberbauungsordnungen Nr. 12 , Teil 1 und Teil 2); die Ueberbauungsordnungen Nrn. 13 und 14 enthalten ebenfalls Uferbaulinien, und zwar für den Bereich der Lützelermündung (Plan Nr. 13) und entlang des Wahlenbachs (Plan Nr. 14). Der fünfte Plan, die Ueberbauungsordnung Nr. 11, legt schliesslich neue Waldbaulinien im Bereich des Allmend- und Maiersackerwegs fest. Alle diese Pläne wurden gleichzeitig mit der

fand in der zweiten, notwendig gewordenen Gemeindeversammlung vom 2. September 1986 statt.

Die Revision der Ortsplanung hat in der Gemeinde Laufen mehrere Jahre gedauert. Nach verschiedenen Stellungnahmen und Besprechungen mit den kommunalen Planungsbehörden hat das kantonale Raumplanungsamt am 7. April 1986 im Vorprüfungsbericht endgültig dazu Stellung genommen. Darin wird unter Ziffer A./2. festgehalten, dass die Bauzonen der Gemeinde Laufen eine sehr hohe Kapazität aufweisen und die Reserven sehr gross sind; eine Genehmigung wurde trotzdem in Aussicht gestellt, weil Laufen Bezirkshauptort und Regionalzentrum ist. Zugleich wurden im Vorprüfungsbericht verschiedene Anregungen gemacht, namentlich auch die vier Kleinbauzonen im Bereich "Oben am neuen Weg/Hexenmätteli/Im Bümpi" der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Des weiteren wurden Vorschläge für eine Anpassung des Baureglements an das neue kantonale Bau- und Planungsrecht gemacht. Die Vorschläge im Vorprüfungsbericht wurden nicht vollumfänglich berücksichtigt, und an der Gemeindeversammlung wurden einzelne Aenderungen der aufgelegten Pläne und Vorschriften beschlossen. Im Genehmigungsverfahren stellte sich heraus, dass die Vorschriften und Pläne der Gemeinde Laufen nicht vollumfänglich genehmigt werden können. Deshalb wurde am 3. Juni 1987 dem Gemeinderat von Laufen sowie den betroffenen Grundeigentümern Gelegenheit gegeben, zu den beabsichtigten Aenderungen der beschlossenen Vorschriften und Pläne innert 30 Tagen Stellung zu nehmen.

Im folgenden wird nun einzeln auf das Baureglement und die verschiedenen Planungswerke eingegangen und anschliessend über die unerledigten Einsprachen, soweit sie noch nicht mit diesen Gegenständen direkt behandelt wurden, entschieden.

3. Zum Baureglement

Das Baureglement berücksichtigt die anlässlich der Vorprüfung geäusserten Aenderungsvorschläge, namentlich auch die vorgeschlagenen Anpassungen an das neue kantonale Baugesetz. Es sind jedoch noch folgende Aenderungen vorzunehmen:

Art. 15 Abs. 2

Nach Art. 15 Abs. 1 ist ein wasserbaupolizeilicher Minimalabstand von

10 m einzuhalten. Nach dem von der Gemeindeversammlung beschlossenen Wortlaut bleiben die Regelungen der Bauabstände durch Uferbaulinien sowie ausserhalb des Baugebietes die Bestimmungen von Art. 11 BauG vorbehalten (Abs. 2). Der beschlossene Wortlaut ist irreführend. Art. 11 BauG ist auch in den Bauzonen anwendbar, denn er regelt in Abs. 1 und 2, welche Bauvorhaben im geschützten Uferbereich der Birs und der Lützel zulässig sind. Der für Art. 11 massgebende, geschützte Uferbereich wird einerseits durch die Baulinien in den Ueberbauungsordnungen sowie andererseits durch die im Zonen- und Schutzzonenplan der Gemeinde Laufen ausgeschiedenen Uferschutzgebiete bezeichnet. Deshalb ist in Art. 15 Abs. 2 die Einschränkung "ausserhalb des Baugebietes" zu streichen. Dafür ist am Schluss zu ergänzen: ... "und Art. 54." Im Art. 54 des Baureglementes werden nämlich die Uferschutzgebiete geregelt.

Art. 42 Abs. 7

Diese Bestimmung muss aus folgendem Grund gestrichen werden. Nach Art. 18 Abs. 3 Raumplanungsgesetz (RPG) und Art. 5 Abs. 2 BauG wird die Nutzung des Waldes durch die Forstgesetzgebung bestimmt. Die Ausscheidung von Bauzonen im Walde ist nicht zulässig. Solche Bauzonen wären bundesrechtswidrig (vgl. EJPD/BRP, Erläuterungen zum Baugesetz, Art. 18 N.18). Die Gemeinden können also im Walde keine Bauzonen ausscheiden. Im Waldareal kann eine Bauzone erst bestimmt werden, nachdem der Waldboden mittels einer Rodungsbewilligung aus dem Waldareal entlassen worden ist. Aus diesem Grunde ist Ihre Bestimmung nicht zulässig. Sofern eine Rodungsbewilligung erteilt würde, sind deshalb die genannten Waldpartien im ordentlichen Zonenplanänderungsverfahren in die Bauzone umzuzonen.

Art. 44, 45 und 47 bis

Diese Bestimmungen regeln zusammen mit Art. 43, 46 und teilweise 47 die Zonen mit Planungspflicht. Die Zonen mit Planungspflicht nach Art. 92 ff BauG lösen die Zonen für Sonderbauvorschriften des alten Rechts ab. Die Voraussetzungen nach neuem Recht sind strenger als jene nach altem Recht, namentlich sind gewisse Randbedingungen für die Ueberbauungsordnung selbst oder für die Ersatz-Grundordnung in das Baureglement aufzunehmen. Die Gemeinde Laufen ist in diesem Sinne vorgegangen. Die Art. 44 und 45 sind indessen nicht sehr übersichtlich ausgefallen,

insbesondere weil der Planungszweck, die Gestaltungsgrundsätze und Nutzungsvorschriften sowie die Ersatzordnung für die einzelnen Zonen mit Planungspflicht nicht an gleicher Stelle geregelt werden. Deshalb wurde im Genehmigungsverfahren am 3. Juni 1987 dem Gemeinderat ein Aenderungsvorschlag zugestellt, dem er im wesentlichen am 6. Juli 1987 zugestimmt hat. Diese Aenderung ist rein formaler Natur, das heisst nur die Aufstellung wurde geändert und übersichtlicher gestaltet. Hingegen sind die Bestimmungen zur vorgesehenen Zone mit Planungspflicht KU2 zu streichen; denn im Zonenplan ist keine entsprechende Zone ausgeschieden worden. Der Gemeinderat hat diesem Vorgehen zugestimmt.

Die Art. 44, 45 und 47bis lauten nun neu folgendermassen:

" Art. 44

4.3 Einteilung der Zone mit Planungspflicht ¹Die Zone mit Planungspflicht umfasst folgende Gebiete:

a) Uebergangsbereich zur Kernzone (KU3)

b) Wohnzone W2 "Im Tschambol"

c) Die Zonen für öffentliche Nutzungen (Freiflächen) Nr. 16 "Im Nau" sowie Nr. 19 "Bezirksspital" und Nr. 20 "Altersheim"

d) Zone für private Sport- und Freizeitanlage

Art. 45

4.4 Planungs- zweck, Gestaltungsgrundsätze und Nutzungsvorschriften sowie Ersatz-Grundordnung Für die Zonen mit Planungspflicht gelten folgende Randbedingungen:

a) Zone KU3

1. In der Zone mit Planungspflicht KU3 haben Bauten und Anlagen in Architektur und Aussenraumgestaltung der besonderen städtebaulichen Situation (Uebergangsbereich

zu den geschützten Ortsteilen Altstadt und Vorstadt)
Rechnung zu tragen.

2. Die Ueberbauungen und die dazu gehörigen Aussenräume müssen als städtebauliche Einheit gestaltet werden. An Architektur, Aussenraumgestaltung, Materialien und Farben werden hohe ästhetische Ansprüche gestellt.

3. Nach Genehmigung der baurechtlichen Grundordnung erlässt die Gemeinde einen Gestaltungsrichtplan.

4. Die Baubewilligungsbehörde ist befugt, zur architektonischen, aussenraumgestalterischen und städtebaulichen Beurteilung von Baugesuchen unabhängige Experten beizuziehen. Die entstehenden Kosten werden den Baugesuchstellern überbunden.

5. Die Zone mit Planungspflicht KU3 ist eine gemischte Zone für Wohn-, Geschäfts-, Gewerbe- und Bürobauten. Gewerbe, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen, insbesondere zu höheren als den nach der Bauverordnung für gemischte Zonen zulässigen Lärmimmissionen (Art. 87 Abs. 2 Bstb. c BauB 1970) führen würden, sind nicht zugelassen.

6. Im Falle der zweimaligen Ablehnung der Ueberbauungsordnung gelten folgende baupolizeilichen Vorschriften:

- | | |
|--|-------------|
| a) Ausnutzungsziffer für das Gebiet der offenen Bauweise | 0,8 |
| b) Max. Geschosszahl | 3 |
| c) Dachausbau | Art. 27 GBR |
| d) Max. Gebäudehöhe ab Strassenniveau | 10,5 |
| e) Dachform: Für Hauptbauten sind in der Regel nur | |

Satteldächer mit einer minimalen Neigung von 35° AT zugelassen. Andere Dachformen können bewilligt werden, wo dies der Gestaltungsrichtplan vorsieht.

- f) Wo im Zonenplan nicht die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist, gilt die offene Bauweise.
 - g) In der geschlossenen Bauweise ist der Anbau eines rückwärtigen Gebäudes, das im Bereich der offenen Bauweise liegt, gestattet, sofern dieses Gebäude im übrigen den Zonenvorschriften entspricht.
 - h) Im Bereich der offenen Bauweise ist rückwärtig und bei Entfallen der Grenzanbaupflicht ein Grenzabstand einzuhalten, der 5/10 der Gebäudehöhe, aber mindestens 4 m entspricht. Vorbehalten bleibt Art. 18.
 - i) Max. Gebäudelänge: 40 m.
- b) Zone mit Planungspflicht "Im Tschambol"
- 1. Vor Ueberbauung dieses Gebietes ist eine Baulandumlegung durchzuführen und gleichzeitig eine Ueberbauungsordnung (Art. 11 BUD) zu erlassen. Bauten und Anlagen müssen sich sinnvoll in eine Gesamtplanung dieses Gebietes einordnen.
 - 2. Es gelten die Nutzungs- und Bauvorschriften der Wohnzone W2 (Wohnzone zweigeschossig) sowie Art. 58.
- c) Zonen für öffentliche Nutzungen (Freiflächen) belegt mit Planungspflicht (Art. 47)
- 1. Bauten und Anlagen in den Flächen für öffentliche Nutzungen Nr. 16 (Freizeit- und Sportanlagen im Nau), Nr. 19 (Bezirksspital) sowie Nr. 20 (Altersheim) haben sich in Architektur und Gestaltung sowie bezogen auf ihre maximalen Masse und Bauabstände der Umgebung anzu-

passen.

2. Die massgebenden Ueberbauungsvorschriften werden im Rahmen von Ueberbauungsordnungen gemäss Art. 43 Abs. 1 Bstb. b erlassen.

Als Ersatzordnung gelten die Bauvorschriften gemäss Art. 47 Abs. 2.

3. Vorbehalten bleiben Art. 47 Abs. 2 d und f.

Art. 47 bis

Zone für private Sport- und Freizeitanlagen	¹ In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind private Sportanlagen und Sporthallen sowie Spielgelände für Freizeitsport gestattet.
---	---

²Die Erstellung von Bauten und Anlagen setzt eine rechtskräftige Ueberbauungsordnung nach Art. 92 Abs. 3 lit. b BauG voraus.

³Bauten und Anlagen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sie haben sich in Architektur und Gestaltung sowie bezogen auf ihre maximalen Masse der Umgebung anzupassen."

Die beiden alten Art. 44 und 45 Ihres Reglementes haben auch Bestimmungen zur Zone für private Sport- und Freizeitanlagen enthalten. Diese Bestimmungen wurden hier integriert. Zur Zone für Sport- und Freizeitanlagen siehe ferner hinten unter Ziffer 4.1.

Art. 46

In Art. 46 werden die rechtskräftigen Ueberbauungspläne mit Sonderbauvorschriften aufgeführt. Am 21. Mai 1987 wurde die Ueberbauungsordnung Nr. 10 "Bleiholle" von der Gemeindeversammlung beschlossen, und am 29. Juli 1987 wurde sie von der kantonalen Baudirektion genehmigt. Es

rechtfertigt sich, diese Ueberbauungsordnung von Amtes wegen in die Aufzählung der Sonderregelungen in Art. 46 aufzunehmen.

Art. 53 Abs. 2

Im zweiten Satz wird auf die Gestaltungsvorschriften der Landwirtschaftszone verwiesen. Indessen fehlen im Baureglement Gestaltungsvorschriften für die Landwirtschaftszone. Aus diesem Grund muss dieser Satz gestrichen werden. Der Einwohnergemeinderat hat in seiner Stellungnahme vom 6. Juli 1987 der beabsichtigten Verweigerung der Genehmigung dieser Bestimmung zugestimmt, aber zugleich als Ergänzung vorgeschlagen: "Grössere landwirtschaftliche Bauten sind vor Erteilung der Baubewilligung bei der Fachinstanz (kantonale oder regionale OLK) zur Beurteilung vorzulegen."

Die vorgeschlagene Aenderung des Gemeinderates kann indessen nicht genehmigt werden. Einerseits ist das vorgesehene Verfahren weder den betroffenen Grundeigentümern bekannt, noch war es den Stimmberechtigten im Zeitpunkt des Beschlusses. Nach Art. 60 Abs. 3 BauG muss zumindest den Betroffenen von der beabsichtigten Aenderung Kenntnis gegeben werden. Andererseits ist eine solche Aenderung nicht geringfügig und sollte deshalb im ordentlichen Verfahren erfolgen.

Art. 54

In Abs. 4 ist schliesslich ein Schreibfehler zu korrigieren und Auspflanzungen durch Anpflanzungen zu ersetzen.

Im übrigen kann das Baureglement unter Vorbehalt der Behandlung der unerledigten Einsprachen als recht- und zweckmässig sowie im öffentlichen Interesse liegend gemäss Art. 61 BauG genehmigt werden.

4. Zum Zonenplan Teil 1 (Bauzonen)

Im Vorprüfungsverfahren waren seitens der kantonalen Behörden verschiedene Aenderungsvorschläge geäussert worden, die nicht alle von der Gemeinde Laufen berücksichtigt wurden. Zudem hat die Gemeindeversammlung am 19. August 1986 eine Zone für private Sport- und Freizeitanlagen im Sinne von Art. 78 BauG beschlossen. Diese Zone war weder vorgeprüft noch vor der Versammlung öffentlich aufgelegt worden. Im

Genehmigungsverfahren wurde am 3. Juli 1987 dem Gemeinderat und den betroffenen Grundeigentümern mitgeteilt, dass beabsichtigt sei, einzelne Zonenplanänderungen nicht zu genehmigen. Im folgenden ist nach den vorne unter Ziff. B1 dargestellten Grundsätzen, die bei der Genehmigung bzw. Nichtgenehmigung der kommunalen Pläne und Vorschriften anzuwenden sind, vorzugehen.

4.1 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Das der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugewiesene Gebiet lag vor der Revision der Ortsplanung in der Industriezone und sollte nach dem vorgeprüften und aufgelegten Zonenplan in die Landwirtschaftszone umgezont werden. Der [REDACTED] erhob dagegen am 1. Juli 1986 Einsprache, wobei er auch auf eine längere Eingabe vom 17. September 1984 verwies. Danach hat [REDACTED] die Absicht, seine Anlage ([REDACTED]) in Herzogsboden mittelfristig zu erweitern, unter anderem auch mit einer [REDACTED], um eine ganzjährige Benützung zu ermöglichen. An der Gemeindeversammlung wurde entgegen dem Antrag des Gemeinderates beschlossen, das gesamte Areal von rund 7 ha, das früher in der Industriezone lag, einer Zone für Sport- und Freizeitanlagen zuzuweisen.

In der anschliessenden Auflage der geänderten Vorschriften und Pläne gingen 4 Einsprachen gegen diese Umzonung ein (Nrn. 29-32). Die Einsprachen wurden vom [REDACTED], vom [REDACTED] und von den [REDACTED] und [REDACTED] erhoben. Zur Begründung wird von allen Einsprechern ausgeführt, die Zone sei zu gross und der Verlust an landwirtschaftlichem Boden beträchtlich und wichtige Landschaftselemente würden verschwinden.

Anlässlich des Genehmigungsverfahrens wurde der Gemeinde Laufen und dem betroffenen Grundeigentümer mitgeteilt, die Zone für Sport- und Freizeitanlagen könne nicht genehmigt werden, weil der Bedarf für die grosse Fläche von 7 ha nicht nachgewiesen sei. Aus raumplanerischer Sicht könne eine Zone für Sport- und Freizeitanlagen in diesem Gebiet zwar zugelassen werden, aber nur wenn ihre Ausdehnung nach den Bauten und Anlagen, die von den Vereinen und Organisationen benötigt würden, bemessen werde. Am zweckmässigsten könne die Einzonung zusammen mit dem Erlass einer

Ueberbauungsordnung, in der Lage und Gestaltung der Bauten und Anlagen festgelegt werden, erfolgen.

Der Gemeinderat hat im Schreiben vom 6. Juli 1987 diesem Vorgehen zugestimmt, aber beantragt, die Bestimmungen betreffend Zone für Sport- und Freizeitanlagen im Baureglement beizubehalten. Art. 47 bis bestimmt, dass in dieser Zone nur private Sportanlagen und Sporthallen sowie Spielgelände für Freizeitsport gestattet sind (Abs. 1), dass deren Bau eine rechtskräftige Ueberbauungsordnung voraussetzt (Abs. 2) und dass die Bauvorhaben das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen dürfen und sich betreffend Architektur, Gestaltung und Abmessungen an die Umgebung anpassen müssen (neuer Absatz 3). Diese Bestimmung ist im Hinblick auf die Ausscheidung einer reduzierten Zone für Sport- und Freizeitanlagen zweckmässig. Deshalb wird sie nicht gestrichen.

Die betroffene Grundeigentümerin, die [REDACTED], teilte am 29. Juli 1987 mit, es sei Sache der [REDACTED] Stellung zu nehmen. Der [REDACTED] vertritt als interessierter Verein die Auffassung, "dass es Sache des Gemeinderates ist, die Bedürfnisfrage vorerst mit den beiden Vereinen abzuklären, um dann das beschlossene Projekt zu realisieren". Er habe einen Bedarf von rund 16'000 m². Der [REDACTED] vertritt im Schreiben vom 9. Juli 1987 den Standpunkt, die Sportzone scheine als angemessen, weil er eine [REDACTED] und einen [REDACTED] erstellen möchte und verschiedene andere Vereine ([REDACTED]) wahrscheinlich einen Platzbedarf hätten. Nach dem beigelegten Planentwurf, in dem den interessierten Vereinen sehr grosszügig Land zugeteilt wird, verbleibt ein "Reservegebiet" von rund 30 %. Diese Stellungnahme der interessierten Vereine, des Gemeinderates und der Grundeigentümerin zeigen eindeutig auf, dass ihre Bedürfnisse an Raum und Boden noch lange nicht genügend geklärt sind, um die Ausscheidung der rund 7 ha grossen Zone für Sport- und Freizeitanlagen im heutigen Zeitpunkt zu rechtfertigen. Zudem ist es aus raumplanerischer Sicht notwendig, dass die verschiedenen Sportarten einander sinnvoll zugeordnet werden und insbesondere eine Nutzungsentflechtung zwischen den Sport- und Freizeitbeschäftigungen einerseits und der Landwirtschaft andererseits durchgeführt wird. Schliesslich ist festzuhalten, dass

diese Zone zu gross dimensioniert ist und die Bedürfnisse und Anliegen der Landwirtschaft und des Landschaftsschutzes übergangen werden. Aus allen diesen Gründen kann die Zone für Sport- und Freizeitanlagen nicht genehmigt werden. Die Einsprache [REDACTED] ist öffentlich-rechtlich unbegründet und abzuweisen. Hingegen werden die Einsprachen Nrn. 29-32 gutgeheissen. Das für die Sportzone vorgesehene Areal wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

4.2 Wohnzonen W2 "Oben am neuen Weg, Hexenmätteli, im Bümpi"

Im Vorprüfungsbericht vom 7. April 1986 wurde unter Ziffer B1 festgehalten, dass eine Einzonung der vier isolierten Kleinbauzonen im obgenannten Gebiet nicht genehmigt werden könne. Trotzdem waren diese Kleinbauzonen auch im öffentlich aufgelegten Zonenplan enthalten. Die Gemeindeversammlung hat deren Einzonung beschlossen.

Im Genehmigungsverfahren wurde deshalb der Gemeinde und den Grundeigentümern mitgeteilt, dass die Genehmigung für diese isolierten Bauzoneninseln verweigert werden müsse. Der Gemeinderat hat am 6. Juli 1987 dazu Stellung genommen. Er vertritt, ausgehend von der Gemeindeautonomie in der Ortsplanung, die Ansicht, die Abgrenzung zwischen Zweckmässigkeit und planerischem Ermessen sei schwer zu ziehen und die Genehmigungsbehörde dürfe im vorliegenden Fall nicht ihr Ermessen anstelle jenes der Gemeinde setzen. Deshalb verlangt der Gemeinderat die Genehmigung der umstrittenen Einzonungen, wobei er noch anmerkt: Die Parzellen Nrn. 2140 und 1160 am Schützenweg seien überbaut und erschlossen; die Parzellen Nrn. 771, 586 und 587 "Im Bümpi" mit einer Fläche von rund 1800 m² seien voll erschlossen; eine unzweckmässige Präjudizierung werde nicht bewirkt, da nach dem Nutzungsrichtplan Neueinzonungen in Zukunft in diesem Gebiet erfolgen würden. Der Gemeinderat fügt des weiteren hinzu, die Gemeinde Laufen habe als zentraler Hauptort im Vergleich zu anderen Gemeinden des Laufentals sehr begrenzte bauliche Entwicklungsmöglichkeiten und eng begrenzte Bauzonen.

Die betroffenen Grundeigentümer haben wie folgt reagiert: [REDACTED]
[REDACTED] hat gegen die Nichtgenehmigung nichts einzuwenden; [REDACTED]
[REDACTED] ist nur mit einer Einzonung einverstanden, wenn dadurch keine höheren Steuern geschuldet werden, wobei er aber auch "eventuelle

hängende Baugesuche nicht zu beeinflussen" hofft; [REDACTED], dessen Bau- und Ausnahmegesuch nach Art. 24 RPG für ein Wohnhaus auf den Parzellen Nrn. [REDACTED] früher nicht bewilligt worden war, wünscht eindeutig die Einzonung, um so mehr als sein Grundstück voll erschlossen sei; den gleichen Standpunkt vertreten die Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED]. Sie verweisen namentlich auf den Umstand, dass auf der Nachbarparzelle für die [REDACTED] von der "gleichen Bewilligungsbehörde" ein Wohnhaus bewilligt worden sei.

Bei der Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit der neuen Wohnzonen "Oben am neuen Weg, Hexenmätteli und im Bümpi" ist nach den vorne unter Ziffer B1 dargestellten Grundsätzen vorzugehen. Diese Neu-Einzonungen können demzufolge nicht genehmigt werden, wenn der Entscheid der Gemeinde willkürlich oder unzweckmässig ist, oder den für die Raumplanung wegleitenden Grundsätzen und Planungszielen nicht entspricht.

Vorab ist festzuhalten, dass die theoretische Kapazität der Bauzonen der Gemeinde Laufen eine rund 50-prozentige Erhöhung der Einwohnerzahl zulässt (vgl. Vorprüfungsbericht vom 7.4.1986 Ziffer A.2 und Votum P. Kümín, Protokoll der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 19.8.1986 S. 2). Die Dimensionierung der Bauzonen lässt sich nur wegen des Umstandes, dass die Gemeinde Laufen Hauptort des Laufentals und zugleich wichtigstes Regionalzentrum ist, rechtfertigen. Die von der Gemeinde Laufen gewünschte Kapazität der Bauzone stellt einen eindeutigen Grenzfall dar, um so mehr als nach internen Trendberechnungen des Raumplanungsamtes ein Bedarf von rund 4 1/2 - 5 1/2 ha an Wohnbauland besteht. Jedenfalls kann nicht behauptet werden, die Bauzonen der Gemeinde Laufen seien knapp bemessen. Die Stellungnahme des Gemeinderates vom 6. Juli 1987 ist in diesem Punkt eindeutig falsch.

Die vier umstrittenen Bauzonen sind typische Kleinbauzonen. Solche Kleinbauzonen sind verpönt, weil sie zu einer Zersiedelung der Landschaft, unrationeller Bodennutzung und erhöhtem Infrastrukturaufwand führen; zudem werden weitere Einzonungen präjudiziert (vgl. zum Ganzen BGE 107 I a 240 und A. Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Art. 72 - 74 N.8). Selbst eine voll erschlossene Parzelle begründet in einer solchen Situation keinen Einspruch auf eine Einzonung in das

Baugebiet (BGE 103 I a 256). Nach der Rechtsprechung sind deshalb Kleinbauzonen ausserhalb des Baugebietes, welche eine die Landschaft und die geordnete Siedlungsentwicklung beeinträchtigende Streubauweise sanktionieren würden, grundsätzlich nicht nur unzweckmässig, sondern sogar gesetzwidrig. Kleinbauzonen innerhalb des übrigen Gemeindegebietes oder innerhalb der Landwirtschaftszone widersprechen nämlich grundsätzlich dem verfassungs- und gesetzmässigen Planungsziel, den Boden haushälterisch zu nutzen (BVR 1984, S. 297). Es gibt allerdings Fälle, in denen sachlich begründete Bedürfnisse in Gebieten mit traditioneller Streubauweise für die Zulassung einer beschränkten baulichen Entwicklung abgelegener Baugebiete und von Kleinbauzonen sprechen. Ein solcher Ausnahmefall ist vorliegend nicht gegeben. Denn einerseits werden Kleinbauzonen nur in Berggebieten oder Randgebieten, die von der Abwanderung bedroht sind, zugelassen. Andererseits liegen die vier Bauzoneninseln in unmittelbarer Nähe des Baugebietes.

Gegen diese vier Kleinbauzonen sprechen folgende Gründe: Sie liegen in einem Gebiet, das klar von dem übrigen Baugebiet durch die Elemente Strassen, topografische Lage, Böschungen und Waldstreifen getrennt ist. Die Bauzoneninseln selbst haben indessen keine klaren und einsichtigen Abgrenzungskriterien, sondern sie wurden vielmehr entsprechend den Baubedürfnissen und -wünschen einzelner Grundeigentümer ausgeschieden. Die Bauzoneninseln könnten nämlich, zumindest teilweise, ebensogut miteinander verbunden werden: So spricht grundsätzlich nichts dagegen, auch die Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] beispielsweise einzuzonen. Jedenfalls wäre es willkürlich und würde dem Grundsatz der Rechtsgleichheit widersprechen, wenn einem Einzonungsbegehren in diesem Bereich nicht stattgegeben würde. Auch weitere Einzonungen im Gebiet "Im Bümpi" oder die Zuweisung der überbauten Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] in die Bauzone könnten kaum verhindert werden. Der Eigentümer der nördlich davon gelegenen Parzelle Nr. [REDACTED] hat denn auch mit seiner Einsprache vom 20. Juli 1986 unter Berufung auf das Prinzip der Rechtsgleichheit eine Einzonung seines Grundstücks und aller überbauten und erschlossenen Parzellen im Gebiet Hexenmätteli/Schwarzbaum verlangt (vgl. Einsprache Nr. 24). Auch [REDACTED] vertritt den gleichen Standpunkt, wenn er ausführt, dass die Basis- und Detailerschliessungen im Bereich Schützenweg/Hexenmätteli/Eich viel zu wenig

berücksichtigt worden seien (Einsprache Nr. 9). In der Einsprache wird übrigens erwähnt, dass die "vorgeschlagenen Zonenplanlösungen auf starkes Einzelinteresse" schliessen lassen. Dieser Eindruck entsteht ebenfalls bei der Bauzoneninsel "Oben am neuen Weg". Auch sie widerspricht raumplanerischen Zielen und Grundsätzen: Die [REDACTED] ist nämlich in der Landwirtschaftszone zonenkonform (vgl. Regierungsratsbeschluss vom 30. Mai 1984 i.S. Bauvorhaben [REDACTED]). Die für diese Gärtnerei notwendigen Bauten und Anlagen können demzufolge ausserhalb der Bauzonen erstellt werden. Hingegen ist eine Gärtnerei in einer Wohnzone kaum zonenkonform. Deshalb ist die Ausscheidung einer Wohnzone W2 nicht zweckmässig. Des weitern ist auch die Abgrenzung der Bauzone willkürlich, denn sie könnte zumindest ebensogut bis zur Strasse Richtung Westen verlängert werden. Wesentlicher ist aber, dass der Bierkellerweg und der Wald eine natürliche Bauzonengrenze bilden, die nicht ohne Not durchbrochen werden sollte. Nur so kann eine ungelenkte und ungeordnete Ausuferung der Bauzone auf Kosten der Landwirtschaft verhindert werden.

Unter diesen Umständen kann von einer Verletzung der Gemeindeautonomie durch den angefochtenen Entscheid des Regierungsrates nicht die Rede sein. Mit der Nichtgenehmigung der vier kleinen Bauzonen im Gebiet "Oben am neuen Weg/Hexenmätteli/im Bümpi" und der Zuweisung der entsprechenden Parzellen in die Landwirtschaftszone setzt die kant. Baudirektion ihr Ermessen nicht an die Stelle desjenigen der Gemeinde. Sie korrigiert vielmehr einen gesetzwidrigen und unzweckmässigen Zustand und verletzt demzufolge nicht die Gemeindeautonomie (vgl. BVR 1984 S. 294 ff). Dagegen vermögen auch die Einwände der betroffenen Grundeigentümer, soweit sie gegen die Verweigerung der Genehmigung sind, nicht anzukommen. Insbesondere begründet die Bewilligung eines zonenkonformen Wohnhauses in der Landwirtschaftszone keine Bauzone; deshalb ist der Standpunkt der Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] ("Oben am neuen Weg") falsch. Für den Grundeigentümer [REDACTED] ist die Nichteinzonung seines Grundstückes verhältnismässig, da auf seinem Grundstück schon ein Wohnhaus besteht. Die beiden übrigen Grundeigentümer haben sich nicht grundsätzlich gegen eine Nichtgenehmigung gewehrt.

Bei diesem Ergebnis ist natürlich auch die Einsprache Nr. 24 von [REDACTED] als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

Ebenso ist die Einsprache Nr. 9, soweit sie dieses Gebiet betrifft, als unbegründet abzuweisen; in diesem Zusammenhang sei nur erwähnt, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts auch die volle Erschliessung eines Grundstückes keinen Anspruch auf eine Einzonung in das Baugebiet begründet (BGE 107 I a 243 E.3 b und BGE 103 I a 256 E.3 d).

4.3 Naturschutzgebiet "Eichholle"

Im Zonenplan 2 (Landschaftsschutz und Abbaugelände) ist in der "Eichholle" ein kommunales Naturschutzgebiet eingetragen. Im Zonenplan 1 (Bauzonen) ist der östlichste Teil des Naturschutzgebietes indessen versehentlich der Zone für öffentliche Nutzungen "Bezirksspital" zugewiesen. Dieser eindeutige Fehler wird berichtigt und der Zonenplan 1 entsprechend angepasst. Der Gemeinderat ist mit diesem Vorgehen einverstanden.

4.4 Areal Pfeifenfabrik

Im Vorprüfungsbericht und wiederum im Genehmigungsverfahren wurde festgehalten, dass die Ausscheidung einer dreigeschossigen Zone für dieses Gebiet nicht zweckmässig ist, weil die ehemalige, 1903 erbaute Pfeifenfabrik ein schützenswertes Gebäude sei und nur 2 Geschosse aufweise. Der Gemeinderat hat in seiner Stellungnahme vom 6. Juli 1987 erwidert: "Ueber den kulturellen Wert der alten Pfeifenfabrik lässt sich unserer Meinung nach diskutieren, insbesondere was das äussere Erscheinungsbild anbelangt. Hingegen ist die innere Gliederung des Hauses und der wohnliche Wert zu bemängeln. Die Lage der Bauparzelle Pfeifenfabrik an einem Steilhang (rückseitig steil ansteigender Hang) rechtfertigt den Einbezug in die Zone W3. Wir halten am Beschluss der Gemeindeversammlung fest."

Laufen wurde in das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgenommen und als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. Die ehemalige Pfeifenfabrik wurde dabei inventarisiert (Nr. 0.038). Sie erhielt die Einstufung "besondere Bedeutung" und das "Erhaltungsziel A". Nach dem Leitfaden zur praktischen Anwendung des ISOS heisst Erhaltungsziel A: Erhalten sämtlicher Altbauten (Haupt- und Nebengebäude),

Wiederherstellen des ursprünglichen Zustandes (Entfernen von Anbauten, etc.), Erhalten oder Wiederherstellen von Freiräumen (Strassen, Gassen und Plätze, Höfe, Vorplätze, Grünflächen, etc.), Erhalten von für die Freiräume wesentlichen Elementen (Brunnen, Pflästerungen, Einhausungen, Alleen, Einzelbäumen, Miststöcke, etc.).

Nach Meinung der Sachverständigen - und die kant. Baudirektion hat keinen Anlass, an der Richtigkeit des ISOS-Inventars zu zweifeln - ist die ehemalige Pfeifenfabrik ein schützenswertes Gebäude, das erhalten werden muss. Nach Art. 9 BauG darf ein solches Gebäude weder nachteilig verändert noch abgebrochen werden. Demzufolge ist eine dreigeschossige Bauweise ausgeschlossen - unabhängig von der Zonenordnung. Mit anderen Worten, auch in einer dreigeschossigen Wohnzone könnte die Pfeifenfabrik nicht abgebrochen und durch einen dreigeschossigen Bau ersetzt werden. Die von der Gemeinde vorgesehene Lösung wurde deshalb ohne sachliche Begründung getroffen und sie ist schlechthin nicht haltbar. Deshalb kann sie nicht genehmigt werden. Das Areal der ehemaligen Pfeifenfabrik wird der Wohnzone W2 zugewiesen.

4.5 Areal zwischen Wahlenstrasse und Wahlenbach

Das Areal südlich der gemischten Wohn- und Gewerbezone WG2 zwischen der Wahlenstrasse und dem Wahlenbach (Parzellen Nrn. 1175, 1296, 1610, 1405, 2107, 433, 2106 und teilweise 1844) war im Vorprüfungsverfahren noch der Gewerbezone zugeteilt. Anschliessend wurde dieses Gebiet in die Industriezone umgezont und von der Gemeindeversammlung beschlossen. Eine Industriezone ist indessen in diesem Bereich nicht zweckmässig. Der schmale Landstreifen und der geschützte Bachlauf ertragen keine Industriezone, die eine Gebäudehöhe von 20 m zulässt. Zudem ist die unmittelbare Umgebung des Wahlenbachs einem Uferschutzgebiet zugewiesen. Auf dieses Uferschutzgebiet sollte Rücksicht genommen werden. Deshalb ist auch aus Gründen des Landschaftsschutzes eine Industriezone nicht sinnvoll.

Im Genehmigungsverfahren hat der Gemeinderat von Laufen am 6. Juli 1987 mitgeteilt, dass die Gemeinde an der Industriezone festhalten wolle. Um eine zweckmässige Ueberbauung sicherzustellen, will er mit der Tonwarenfabrik eine privatrechtliche Vereinbarung abschliessen, die ins

Grundbuch einzutragen sein wird. Die Tonwarenfabrik Laufen AG hat am 29. Juni 1987 erklärt: Dieses Areal sei sowohl in nord-östlicher als auch in süd-westlicher Richtung von Industriegebiet umgeben. Eine Gewerbezone würde deshalb eine sogenannte "Insel" in der Industriezone darstellen. Sie habe sich aber schon am 11. August 1986 bereit erklärt, bei der Realisierung von Anlagen und Bauten auf die besondere Situation Rücksicht zu nehmen. Nach dieser "Einschränkungserklärung" würden die Anwohner keinerlei Nachteile erfahren. Im übrigen befinde sich nur ein einziger betriebsfremder Bewohner in diesem Gebiet.

██████████ hat gegen die vorgesehene Industriezone Einsprache erhoben (Einsprache Nr. 8). Nach seinem Schreiben vom 30. Juni 1986 sollte dieses Gebiet wegen der relativ kleine Grösse der Parzellen und wegen der bisherigen Nutzung in eine gemischte Wohn- und Gewerbezone eingeteilt werden. Die Industriezone von Laufen sei heute eher überdimensioniert und zugleich bestehe ein akuter Mangel an geeignetem Land für Wohn- und Gewerbebauten.

Wie oben erwähnt, ist eine Industriezone aus landschaftlichen Gründen kaum sinnvoll. Der Einwand ██████████, die Ausscheidung einer Gewerbezone führe zu einer sogenannten Bauzoneninsel, ist nicht ganz richtig; denn das Gebiet grenzt im Norden an eine gemischte Wohn- und Gewerbezone an. Nach dem von ihr zitierten Brief vom 11. August 1986 vertritt sie die Auffassung, dass sich diese Zone allenfalls nur für Parkplätze, kleine Werkstattgebäude, Büros und kleinere (niedrige) Lagergebäude eignen könne. Solche Bauten können indessen auch in einer Gewerbezone erstellt werden, allenfalls auch in einer gemischten Wohn- und Gewerbezone. Der Gemeinderat seinerseits will eine zweckmässige Ueberbauung mittels privatrechtlichen Vereinbarungen sicherstellen. Dieses Vorgehen ist nicht üblich.

Alle diese Gründe lassen den Schluss zu, dass das umstrittene Gebiet zwischen der Wahlenstrasse und dem Wahlenbach am zweckmässigsten einer Zone mit Planungspflicht zugewiesen wird. Mittels einer Ueberbauungsordnung können die Bauten und Anlagen dann geregelt und zweckmässig in das Areal eingepasst werden. Dabei ist insbesondere auch auf die landschaftlich exponierte Lage und das Uferschutzgebiet entlang des

Wahlenbachs Rücksicht zu nehmen. Da im Genehmigungsverfahren keine Randbedingungen erlassen werden können, ist dieses Areal einer Zone mit Planungspflicht nach Art. 92 Abs. 3 lit. b BauG (Art. 43 Abs. 1 b BauR) zuzuweisen. Zusammen mit der Ueberbauungsordnung kann dann auch die Nutzung festgelegt werden. Art. 44 ist deshalb wie folgt zu ergänzen: "e) Areal Wahlenstrasse/-bach".

Im Zonenplan ist die entsprechende Ergänzung vorzunehmen. Die Einsprache Nr. 8 kann demzufolge gutgeheissen werden; denn die Ausscheidung der Industriezone wird nicht genehmigt. Zugleich ist aber festzuhalten, dass damit kein Präjudiz für die spätere Nutzung erfolgt. Mittels einer Ueberbauungsordnung könnten also allenfalls Bauten und Anlagen im Sinne einer gemischten Wohn- und Gewerbezone, einer reinen Gewerbezone oder gar Industriezone zugelassen werden. Dieser Entscheid wird indessen erst beim Erlass der Ueberbauungsordnung durch die Gemeindeversammlung gefällt.

- 4.6 Nach diesen Ergänzungen und Aenderungen kann der Zonenplan 1 (Bauzonen) im Sinne von Art. 61 BauG als recht- und zweckmässig sowie im öffentlichen Interesse liegend genehmigt werden. Vorbehalten bleibt indessen noch die Behandlung der unerledigten Einsprachen.

5. Zum Zonenplanteil 2 (Landschaftsschutz und Abbaugebiete)

Gegen diesen Teil des Zonenplans wurden keine Einsprachen eingereicht. Er liegt im öffentlichen Interesse, ist zweck- und gesetzmässig und kann deshalb nach Art. 61 BauG genehmigt werden.

6. Ueberbauungsordnung Nr. 11 (Waldbaulinie)

Nach Art. 71 BauG kann im Zonenplan der Wald orientierungshalber angegeben werden. Des weitern kann der Waldabstand nach Art. 88 Abs. 1 h und Art. 90 Abs. 4 BauG in Verbindung mit Art. 15 Abs. 3 FG mittels Waldabstandslinien in Ueberbauungsordnungen festgelegt werden. Im Gebiet Allmendweg/Maiersackerweg wurden solche Waldbaulinien erlassen. Dagegen wurden drei Einsprachen eingereicht (Nrn. 17-19). Die Waldbaulinien auf den Parzellen Nrn. ■■■ und ■■■ der beiden Einsprecher Nrn. 17 und 18 wurden anschliessend an die öffentliche Auflage anlässlich einer Begehung mit dem Kreisforstamt 17 angepasst. An der Gemeindeversammlung vom

7. September 1986 wurde zudem die Waldbaulinie im Bereich der Parzelle Nr. [REDACTED] ([REDACTED]) aufgehoben.

Die Forstdirektion des Kantons Bern hat am 9. Juni 1987 den neuen Waldbaulinien zugestimmt. Demnach kann die Ueberbauungsordnung 11 "Waldbaulinien" als recht- und zweckmässig sowie im öffentlichen Interesse liegend nach Art. 61 BauG genehmigt werden, und die drei Einsprachen Nrn. 17-19 können als gegenstandlos geworden vom Protokoll abgeschrieben werden.

7. Ueberbauungsordnung Nr. 12 Teil 1 und 2 "Birsuferbaulinien"

Die Ueberbauungsordnung regelt den Bauabstand von der Birs im Baugebiet, soweit nicht schon besondere Ueberbauungsordnungen (beispielsweise Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften "Kernzone Vorstadt", "Kernzone Altstadt", etc.) vorliegen. Zusammen mit dem Zonenplan 2, der namentlich ausserhalb der Bauzone Uferschutzgebiete ausscheidet, erfüllt diese Ueberbauungsordnung den gesetzlichen Auftrag nach Art. 11 Abs. 3 BauG. Nach dieser Bestimmung haben die Gemeinden den geschützten Uferbereich von Seen und Flüssen zu bestimmen.

Gegen diese Ueberbauungsordnung wurden fünf Einsprachen eingereicht (Nrn. 23-27). Die Einsprecherin [REDACTED] wendet sich in ihrer Eingabe vom 3. Juli 1986 vorab grundsätzlich gegen den erhöhten wasserbaupolizeilichen Minimalabstand von 10 m (Art. 15 Abs. 1 BauR). Sie begehrt, dass dieser Abstand auf 5 m zu reduzieren sei; ebenso sei jener Wasserabstand, der durch die angefochtene Ueberbauungsordnung über weite Strecken auf 10 m vorgesehen sei, zu reduzieren. Sie führt dafür im wesentlichen folgende Gründe an: Der bisherige wasserbaupolizeiliche Minimalabstand von 5 m sei aus der Sicht der Wasserbaupolizei zweckmässig gewesen; auch der dem linken Birsufer entlang geplante Spazierweg könnte bei einem Birsuferabstand von 5 m ohne jegliche Schwierigkeiten realisiert werden. Dieser Abstand würde zudem erlauben, die Parzelle Nr. [REDACTED] vernünftig zu überbauen. Zudem sollte mit der Baulinie auf das Gebäude Nr. [REDACTED] auf Parzelle Nr. [REDACTED] Rücksicht genommen werden.

Die Einsprecherin Nr. 21 [REDACTED], wendet sich gegen den projektierten Ufer-Fussweg und gegen den durch die Uferbaulinie festgelegten Gebäudeabstand. - Der Ufer-Fussweg ist indessen nicht Gegenstand der vorliegenden Ueberbauungsordnung; er wird später mit einem anderen Planungswerk geregelt. Dannzumal wird [REDACTED] Einsprache erheben können. Deshalb ist auf die Einsprache, soweit sie den Uferweg betrifft, nicht einzutreten. Die beanstandete Uferbaulinie hingegen ist zweckmässig und liegt im öffentlichen Interesse; denn sie sichert einen minimalen Bauabstand von 10 m, was angesichts der Schutzwürdigkeit der Birsufer notwendig ist. Dieser Eingriff ist auch verhältnismässig; denn mit dem neuen Zonenplan wurde die bisherige Grünzone entlang der Birs aufgehoben und durch ein Uferschutzgebiet ersetzt. Nach Art. 37 Abs. 3 BauR können die mit Schutzgebieten belegten Grundstücksflächen zur anrechenbaren Landfläche nach Art. 93 BauV geschlagen werden. Demzufolge wird die Nutzungsmöglichkeit nicht eingeschränkt, aber die Bauten müssen vom Birsufer zurückgesetzt werden. Aus diesem Grund ist die Einsprache Nr. 21 als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

Der Einsprecher Nr. 22, [REDACTED], wendet sich ebenfalls gegen den wasserbaupolizeilichen Abstand von 10 m nach Art. 15 BauR, gegen den projektierten Fussweg sowie gegen die Uferbaulinie auf seinem Grundstück. - Auch diese Einsprache ist unter Hinweis auf die obenstehenden Erwägungen abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann (auf die Rüge betreffend den Uferweg ist nicht einzutreten). Zu erwähnen bleibt namentlich, dass der Eingriff in das Grundeigentum verhältnismässig ist; denn die Uferbaulinie verläuft auch hier in einem Abstand von ca. 10 m. Da dem Einsprecher auch die Parzelle Nr. [REDACTED] gehört, wird die bauliche Nutzung gegenüber dem früheren Zustand nicht eingeschränkt.

Der Einsprecher Nr. 23, [REDACTED], ist Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED]. Er vertritt den Standpunkt, dass das alte Baureglement nicht verändert werden dürfe und erhebt deswegen die Einsprache. - Vorab ist darauf hinzuweisen, dass die Uferbaulinie nach der öffentlichen Auflage zugunsten des Einsprechers verändert wurde. Seine Parzelle wird nun nur noch in der südöstlichen Ecke ganz unwesentlich tangiert. Deshalb ist der Eingriff als verhältnismässig und im öffentlichen Interesse liegend

zu bezeichnen. Die Einsprache Nr. 23 ist als öffentlich-rechtlich ungegründet abzuweisen.

Die Ueberbauungsordnung Nr. 12 "Birsuferbaulinien", bestehend aus den Ueberbauungsplänen Teil 1 und Teil 2, kann nach Art. 61 BauG als gesetz- und rechtmässig sowie im öffentlichen Interesse liegend genehmigt werden.

8. Ueberbauungsordnung Nr. 13 "Uferbaulinien Lützelermündung"

Aufgrund der Einsprache Nr. 15 [REDACTED] wurde an der Gemeindeversammlung vom 2. September 1986 die nordwestliche Baulinie aufgehoben. Die Einsprache wurde infolgedessen in diesem Punkt gegenstandslos.

Die Ueberbauungsordnung kann als gesetz- und zweckmässig sowie im öffentlichen Interesse liegend nach Art. 61 BauG genehmigt werden.

9. Ueberbauungsordnung Nr. 14 "Uferbaulinie Bruckersgarten"

Gegen diese Ueberbauungsordnung wurden keine Einsprachen erhoben. Sie kann als gesetz- und zweckmässig sowie im öffentlichen Interesse liegend nach Art. 61 BauG genehmigt werden.

10. Zu den Einsprachen

Im Genehmigungsbeschluss hat die kant. Baudirektion nach Art. 61 Abs. 1 BauG auch über die unerledigten Einsprachen zu entscheiden. Unerledigt im Sinne des Gesetzes sind alle jene Einsprachen, die weder zurückgezogen noch gegenstandslos wurden, weil die Gemeindeversammlung im Sinne der Einsprecher entschieden hat.

Bei der Behandlung der Einsprachen ist indessen zu berücksichtigen, dass die Genehmigungsbehörde nicht nach noch besseren Lösungen suchen darf, noch zwischen zwei zweckmässigen Lösungen, die einerseits von der Gemeinde beschlossen und andererseits von Einsprechern vorgeschlagen werden, frei wählen oder ihr Ermessen anstelle desjenigen der Gemeinde setzen darf. Die Baudirektion hat - wie oben unter Ziff. B I erwähnt - lediglich zu entscheiden, ob sich der Beschluss der Gemeinden mit vernünftigen Gründen halten lässt, d.h., ob er gesetz- und zweckmässig ist,

die privaten Interessen nicht unverhältnismässig beeinträchtigt und die öffentlichen Interessen richtig gewichtet.

Im folgenden wird nur auf jene Einsprache eingetreten, die nicht schon im Zusammenhang mit der Behandlung der einzelnen Gegenstände (Baureglement oder Pläne) gutgeheissen oder abgewiesen wurden.

- 10.1 Die [REDACTED] (Einsprache Nr. 1), [REDACTED] (Einsprache Nr. 2), [REDACTED] (Einsprache Nr. 3) und [REDACTED] (Einsprache Nr. 4) erheben gegen die Zonenordnung "Eich" Einsprache, namentlich gegen die Einzonung der Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] (teilweise). Zur Begründung machen sie geltend, die Baugebietserschliessung, die teilweise über das Gemeindegebiet von Röschenz erfolgt, genüge nicht für weitere Ueberbauungen.

Nach Art. 15 RPG umfassen Bauzonen jenes Land, das sich für die Ueberbauung eignet und weitgehend überbaut ist (lit. a) oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird (lit. b). Schon daraus folgt, dass im Zeitpunkt der Einzonung in die Bauzonen die Grundstücke noch nicht erschlossen sein müssen. Auch aus Art. 7 und 106 ff BauG kann der gleiche Schluss gezogen werden. Nur der Umstand, dass ein Gebiet mit grösster Wahrscheinlichkeit nie erschlossen werden kann, würde im Zeitpunkt der Bauzonenausscheidung einer Einzonung entgegenstehen. Diesen Standpunkt vertreten weder die Gemeinde Röschenz noch die übrigen Einsprecher. Im übrigen ist das umstrittene Gebiet schon teilweise überbaut und die Strassenerschliessung ist mit Baulinienplänen rechtlich sichergestellt. Ebenso sind die übrigen Erschliessungsträger vorhanden. Falls notwendig, so haben die beiden Gemeinden die zwei Baulinienpläne den geänderten Verhältnissen anzupassen (Art. 21 Abs. 2 RPG). Ebenso ist es nach Art. 106 ff BauG ihre Aufgabe, die übrigen Erschliessungsanlagen - falls nötig - neu zu planen, anzupassen und die Kostenverteilung neu zu regeln. Auch das Argument, die Baugebiete der Gemeinde Röschenz und der Gemeinde Laufen dürften in diesem Gebiet nicht stärker zusammenwachsen, ist unerheblich; denn die beiden Baugebiete sind hier schon zusammengewachsen.

Die Einsprachen Nrn. 1-4 sind deshalb als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

- 10.2 Die [REDACTED] (Einsprache Nr. 6) hat am 2. Juli 1986 drei Schreiben an die Gemeinde Laufen eingereicht, die hier zusammengefasst werden. Sie stellt dabei drei Begehren:
1. Die Parzelle Nr. [REDACTED] sei wie bis anhin in der Zone WG 3 zu belassen. An der Gemeindeversammlung wurde diesem Begehren entsprochen. Die Einsprache wurde demzufolge in diesem Punkt gegenstandslos.
 2. Des weitern verlangt die Einsprecherin, dass die Besitzstandsgarantie für die Parkplätze auf den Parzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] (zwischen Wahlenbach und Wahlenstrasse) in einem Vertrag mit der Gemeinde geregelt werde. An der Einigungsverhandlung gab die Gemeinde die entsprechende Zusicherung ab und die Einsprache wurde zurückgezogen. Im übrigen würde Art. 3 BauG, der die Besitzstandsgarantie regelt, das Weiterbestehen dieser Parkplätze im bestehenden Umfang gewährleisten; denn nach Art. 3 Abs. 1 BauG werden aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt. Die Einsprache Nr. 6 ist auch in diesem Punkt erledigt.
 3. Schliesslich verlangt [REDACTED] [REDACTED] eine Bereinigung des Widerspruchs betreffend die Bauzonengrenze zwischen Zonenplan 1 und Zonenplan 2. Die Differenz zwischen dem Zonenplan Teil 2 (Landschaftsschutz) und Zonenplan Teil 1 (Bauzonen) wurde im Sinne der Einsprache behoben.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Einsprache Nr. 6 gegenstandslos wurde.

- 10.3 Die [REDACTED] haben am 3. Juli 1986 Einsprache erhoben. Diese Einsprache Nr. 7 betrifft ebenfalls verschiedene Punkte: Baulinien entlang der Birs, Waldpartien in der Industriezone, archäologische Funde, baupolizeiliche Masse sowie den Richtplan Abbaugelände. Die Einsprache betreffend die Baulinien entlang der Birs wurde, soweit sie nicht durch die Bereinigung der Birsuferbaulinien gegenstandslos wurde, vorne unter Ziffer 7 als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen. Soweit die Einsprache den Wald betrifft, kann darauf nicht eingetreten werden; denn nach Art. 71

Abs. 2 b BauG wird der Wald nur orientierungshalber im Zonenplan eingetragen. Die Umschreibung, die Festlegung und die Nutzung des Waldes werden durch die Forstgesetzgebung bestimmt (Art. 18 Abs. 3 RPG und Art. 5 Abs. 2 BauG). Auch die Entlassung von Waldboden aus dem Waldareal mittels einer Rodungsbewilligung erfolgt aufgrund der Forstgesetzgebung. Deshalb kann im vorliegenden Verfahren keine Zusicherung abgegeben werden. Auf die Einsprache ist in diesem Punkt demzufolge nicht einzutreten, und die Rechtsverwahrung kann nicht vorgemerkt werden. Auch die Rechtsverwahrung betreffend archäologische Funde kann nicht vorgemerkt werden; denn die Rechtsverwahrung dient dazu, im Baubewilligungsverfahren die Baugesuchsteller und die Behörden über Privatrechte zu orientieren (vgl. Art. 26 BewD). Im vorliegenden Fall geht es indessen nicht um die Anmeldung von Privatrechten, sondern die Gemeinde müsste aufgrund der Rechtsverwahrung eine Zusicherung abgeben. Diese Zusicherung würde indessen ein öffentlich-rechtliches Verfahren betreffen, was nicht zulässig ist. Schliesslich ist auch das Begehren, den Grenzabstand in der WG 3 auf 3 m zu reduzieren, als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen; denn der kleine Grenzabstand beträgt sogar in den Wohnzonen W 1 und W 2 sowie in der gemischten Zone WG 2 4 m. Der kleine Grenzabstand von 5 m für 3-geschossige Bauten ist im übrigen aus gesundheitshygienischen Gründen notwendig und zweckmässig. In der Wohn- und Gewerbezone können nämlich sowohl Wohn- als auch Gewerbebauten erstellt werden. Es ist deshalb nicht einzusehen, dass in der Wohn- und Gewerbezone der kleine Grenzabstand kleiner sein soll als jener in der 3-geschossigen Wohnzone, der ebenfalls 5 m beträgt. Im übrigen geht es nicht an, den kleinen Grenzabstand mit dem Birsuferabstand in Beziehung zu bringen, da die beiden Bestimmungen grundverschiedene raumplanerische Ziele verfolgen. Die Einsprache ist deshalb auch in diesem Punkt als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen. Die Nutzungsrichtpläne schliesslich sind nicht Bestandteil der zur Genehmigung vorliegenden Ortsplanung. Auf diesen Einwand ist deshalb nicht einzutreten.

Die Einsprache Nr. 7 [REDACTED]
[REDACTED] wird, soweit sie nicht gegenstandslos wurde und auf sie einzutreten ist, als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.

10.4 Der [REDACTED], Einsprache Nr. 9, erhob am 4.7.1986 Einsprache und stellte verschiedene Anträge. Er begehrt eine Ausdehnung der Bauzonen im Gebiet Schützenweg, Hexenmätteli und Eich, wobei mit grosszügigen, gesamtgebietsumfassenden Baulandumlegungen mit Basis- und Detailerschliessungsanlagen dem langsam rar werdenden Bauland entgegenzuwirken sei. Die Einsprache ist in diesem Punkt abzuweisen. Wie vorne unter Ziffer 4.2 erwähnt, lässt die theoretische Kapazität der Bauzonen der Gemeinde Laufen eine rund 50 %-ige Zunahme der Einwohnerzahl zu. Die Bauzonen der Gemeinde Laufen sind demzufolge genügend gross, und der 15-jährige Bedarf an Bauland wird genügend abgedeckt. Die Kleinbauzonen im Gebiet "Oben am neuen Weg, Hexenmätteli, im Bümpi" konnten aus verschiedenen Gründen nicht genehmigt werden (vgl. Ziffer 4.2). Auch weitere Einzonungen im Gebiet "Eich" sind nicht möglich; im übrigen haben verschiedene Einsprecher gegen die beschlossene, geringfügige Erweiterung der Bauzone in diesem Gebiet schon Einsprache erhoben (vgl. Ziffer 10.1). Eine Ausdehnung der Bauzonen widerspräche eindeutig den Grundsätzen und Zielen der Raumplanung.

Auch der zweite Einspruchspunkt betreffend Art. 15 Abs. 1 BauR ist als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen. Der generelle, wasserbaupolizeilich begründete Abstand von 10 m ist entlang den Gewässern eindeutig notwendig (vgl. die Erwägungen zu Ziffer 7).

Des weitem beantragt [REDACTED], die Grenzabstände der gemischten Zone WG 3 neu zu regeln. Er schlägt dafür eine sehr differenzierte Regelung vor. Wie vorne unter Ziffer 10 erwähnt, ist es indessen nicht möglich, im Genehmigungsverfahren zwischen zwei zweckmässigen Lösungen frei zu wählen. Die kant. Baudirektion als Genehmigungsinstanz hat nur zu prüfen, ob die von der Gemeinde gewählte Lösung zweckmässig ist und sich auf sachliche Gründe stützt. Dies ist eindeutig der Fall, da Art. 58 Abs. 1 eine ausgewogene und sachlich differenzierte Regelung für die einzelnen Bauzonen enthält. Eine Verminderung der Grenzabstände im Sinne der Einsprecherin ist nicht zweckmässig. Deshalb ist die Einsprache auch in diesem Punkt als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

Schliesslich verlangt die Einsprecherin, die Ausnützungsziffer in der Zone W 2 "Reben" von 0,3 auf 0,4 zu erhöhen. Bei diesem Gebiet handelt es sich um eine landschaftlich empfindliche Geländekammer. Deshalb wurde die Ausnützungsziffer im Unterschied zu den übrigen Zonen W 2 bewusst auf 0,3 reduziert, um die Bedürfnisse des Ortsbildschutzes zu berücksichtigen. Im übrigen ist das Gebiet schon weitgehend überbaut, und zwar relativ locker. Eine Erhöhung der Ausnützungsziffer zugunsten einer verdichteten Bauweise ist auch aus diesem Grund nicht angebracht.

Die Einsprache [REDACTED] ist demnach als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

10.5 [REDACTED] (Einsprache Nr. 10) verlangt die Reduktion des kleinen Grenzabstandes in der gemischten Wohn- und Gewerbezone WG 3 von 5 m auf 3 m sowie eine Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0,8 auf 1,0. Im Zusammenhang mit der Behandlung der Einsprachen Nrn. 7 und 9 sind wir auf die Verringerung des kleinen Grenzabstandes schon eingegangen (vgl. vorne Ziffer 10.3 und 10.4). Eine Ausnützungsziffer von 1,0 sowie ein Gebäudeabstand von 6 m für 3-geschossige Gebäude mit vollem Dachausbau kommen in der Regel nur in grossstädtischen Bezirken vor. Deshalb ist auch diese Einsprache als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

10.6 [REDACTED] (Einsprache Nr. 14) verlangt, dass ihre Parzelle Nr. [REDACTED] in eine reine Gewerbezone umgezont werde, weil die beträchtlichen Lärmimmissionen des Betriebes eine angenehme Wohnqualität beeinträchtigen würden. Die Parzelle der Einsprecherin liegt in einer Kleinbauzone entlang der Lützel. Der geringe Umfang des Plangebietes und die Lage entlang des Lützelufers begründen eindeutig eine Beschränkung der baulichen Nutzung, insbesondere auch bezüglich der Gebäudelänge und Gebäudehöhe. In der reinen Gewerbezone beträgt die Gebäudehöhe indessen 12,0 m und die Gebäudelänge ist unbeschränkt. In der gemischten Zone WG 2 beträgt die Gebäudehöhe indessen nur 7,5 m. Eine Gebäudehöhe von 12 m wäre in der landschaftlichen Umgebung der Lützel unzweckmässig. Die traditionelle Bauweise in diesem Gebiet entspricht im übrigen einer 2-geschossigen Wohn- und Gewerbezone. Auch

aus diesem Grund ist die Ausscheidung einer reinen Gewerbezone unzweckmässig. Da der Betrieb mit seinen Lärmimmissionen schon besteht, werden reine Wohnbauten, die keinen Bezug zu einem Gewerbebetrieb haben, kaum erstellt werden. Die Einsprache Nr. 14 ist deshalb als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

- 10.7 [REDACTED] (Einsprache Nr. 15) erhob am 3.7.86 gegen die Ueberbauungsordnung Nr. 13 (Uferbaulinien Lützelermündung) Einsprache. Sie beantragte die Erweiterung der Bauzone bis zur Ostfront der Liegenschaft Meyer. Im Rahmen des Bereinigungsverfahrens wurde die angefochtene Baulinie aufgehoben. Die Einsprache ist in jenem Punkt gegenstandslos geworden. Die Einsprecherin begehrte an der Einigungsverhandlung vom 24.7.1986 indessen auch, dass die Bauzone bis zur Ostfront der Liegenschaft Meyer zu erweitern sei. Aus landschaftlicher Sicht darf die Bauzone im Lützeltälchen nicht ausgedehnt werden. Mit der Ausscheidung der Bauzonen in diesem Gebiet wurde nur der bestehende Zustand geregelt. Weitere Einzonungen sind indessen nicht mehr zulässig, da ansonsten auch die gegenüberliegende Parzelle Nr. [REDACTED] den gleichen Anspruch erheben könnte. Aus diesem Grund ist die Einsprache [REDACTED] als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

- 10.8 [REDACTED] hat am 13. August 1986 nach Ablauf der Einsprachefrist die Einsprache Nr. 28 erhoben. Der Rechtsvertreter der Grundeigentümerin vertritt den Standpunkt, nach Art. 60 BauG seien die Berner Gemeinden verpflichtet, bei Zonenplanänderungen die betroffenen Grundeigentümer zu orientieren und sie auf die Einsprachemöglichkeit aufmerksam zu machen. Da dies nicht geschehen sei, stelle er nachträglich folgendes Rechtsbegehren: Die Parzelle Nr. [REDACTED] sei vollständig der Bauzone zuzuweisen; eventuell sei für den ausgezonten Teil volle Entschädigung zu leisten. Die Gemeinde Laufen hat am 13. August 1986 der Einsprecherin mitgeteilt, dass auf die Einsprache nicht mehr eingetreten werde.

Nach Art. 60 BauG sind Vorlagen, welche die baurechtliche Grundordnung oder eine Ueberbauungsordnung betreffen, während wenigstens 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Während dieser Auflagefrist kann schriftlich

Einsprache erhoben werden; diese ist zu begründen. Die zur Genehmigung vorliegenden Pläne und Vorschriften der Gemeinde Laufen wurden ordnungsgemäss vom 7. Juni - und mit dem 7. Juli 1986 öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage wurde ordnungsgemäss bekanntgemacht. Nach neuem Recht sind die betroffenen Grundeigentümer nicht mehr persönlich zu benachrichtigen. Die Einsprache wurde indessen erst nach Ablauf der Frist am 8. August 1986 eingereicht. Demzufolge ist, wie die Gemeinde zu Recht festgehalten hat, auf die Einsprache nicht mehr einzutreten; denn die Einsprachefristen sind wie die übrigen Rechtsmittelfristen sogenannte Verwirkungsfristen. Ein verspätet eingelegtes Rechtsmittel ist demzufolge ohne weitere Prüfung zufolge Fehlens einer Prozessvoraussetzung zurückzuweisen.

- 10.9 [REDACTED] hat am 14. Juli 1986 eine Einsprache eingereicht (Nr. 33). Sie begründet die verspätete Einsprache mit dem Umstand, dass sie in [REDACTED] wohnhaft ist. Sie wendet sich dagegen, dass ihre Parzelle Nr. [REDACTED] von der Wohnzone W 2 in die Wohnzone W 1 umgezont wurde.

Wie oben unter Ziffer 10.8 erwähnt, ist auf verspätet eingereichte Einsprachen nicht einzutreten. Denn auf eine persönliche Benachrichtigung hat kein Grundeigentümer Anspruch, wenn eine Planung in den amtlichen Publikationsorganen bekannt gemacht wird und öffentlich aufgelegt wird (BGE 106 I a 312). Nach Art. 60 Abs. 1 BauG sind die kommunalen Vorschriften und Pläne während 30 Tagen öffentlich aufzulegen, die Grundeigentümer sind indessen nicht mehr zu benachrichtigen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Grundeigentümer in der Gemeinde selbst, in der Schweiz oder im Ausland wohnhaft sind. Auf die verspätet eingereichte Einsprache ist demzufolge nicht mehr einzutreten.

Auch wenn auf die Einsprache eingetreten würde, so müsste sie abgelehnt werden. Das Grundstück der Einsprecherin gehört zum Gebiet Brommberg. Für dieses Gebiet existieren besondere Vorschriften (Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften "Rebenhang" vom 8. Mai 1974). Im Rahmen der Ortsplanung wurden auch diese Vorschriften überprüft. Das ganze Gebiet ist landschaftlich sehr exponiert. Im übrigen

Gebiet des Brommberges wurde bereits früher eine Wohnzone W 1 festgelegt. Die unüberbaute, landschaftlich exponierte Parzelle Nr. ■■■■■ schliesst direkt südlich an das Gebiet Brommberg an. Die Grösse der Parzelle erlaubt die Ueberbauung mit mehreren Häusern. Aus diesem Grund muss vermieden werden, dass dort Bauten erstellt werden können, die die exponierte Hanglandschaft beeinträchtigen. Die Zuweisung der Parzelle Nr. ■■■■■ in die Wohnzone W 1 ist deshalb zweckmässig und liegt eindeutig im öffentlichen Interesse.

C. Aus diesen Gründen wird

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

1. Die von der Gemeindeversammlung von Laufen am 19. August 1986 und 2. September 1986 beschlossene Ortsplanung, bestehend aus Baureglement, Zonenplan 1 (Bauzonen) und Zonenplan 2 (Landschaftsschutz und Abbaugelände) sowie den Ueberbauungsordnungen Nr. 11 (Waldbaulinien), Nr. 12 Teil 1 und Teil 2 (Birsuferbaulinien), Nr. 13 (Uferbaulinien Lützelermündung) und Nr. 14 (Uferbaulinien Bruckersgarten), wird genehmigt, wobei folgende Änderungen vorgenommen werden:

Baureglement

- In Art. 15 Abs. 2 wird ... "ausserhalb des Baugebiets" ... gestrichen und am Schluss ergänzt: ... "und Art. 54".

- Art. 42 Abs. 7 wird gestrichen.

- Art. 44, 45 und 47bis lauten neu:

" Art. 44

- | | |
|-----------------|---|
| 4.3 Einteilung | ¹ Die Zone mit Planungspflicht umfasst folgende Gebiete: |
| der Zone mit | |
| Planungspflicht | a) Uebergangsbereich zur Kernzone (KU3) |
| | b) Wohnzone W2 "Im Tschambol" |

c) Die Zonen für öffentliche Nutzungen (Freiflächen) Nr. 16 "Im. Nau" sowie Nr. 19 "Bezirksspital" und Nr. 20 "Altersheim"

d) Zone für private Sport- und Freizeitanlage

e) Zone mit Planungspflicht Wahlenstrasse/-bach

Art. 45

4.4 Planungs-
zweck, Gestal-
tungsgrundsätze
und Nutzungsvor-
schriften sowie
Ersatz-Grundord-
nung

Für die Zonen mit Planungspflicht gelten folgende Rand-
bedingungen:

a) Zone KU3

1. In der Zone mit Planungspflicht KU3 haben Bauten und Anlagen in Architektur und Aussenraumgestaltung der besonderen städtebaulichen Situation (Uebergangsbereich zu den geschützten Ortsteilen Altstadt und Vorstadt) Rechnung zu tragen.

2. Die Ueberbauungen und die dazu gehörigen Aussenräume müssen als städtebauliche Einheit gestaltet werden. An Architektur, Aussenraumgestaltung, Materialien und Farben werden hohe ästhetische Ansprüche gestellt.

3. Nach Genehmigung der baurechtlichen Grundordnung erlässt die Gemeinde einen Gestaltungsrichtplan.

4. Die Baubewilligungsbehörde ist befugt, zur architektonischen, aussenraumgestalterischen und städtebaulichen Beurteilung von Baugesuchen unabhängige Experten beizuziehen. Die entstehenden Kosten werden den Baugesuchstellern überbunden.

5. Die Zone mit Planungspflicht KU3 ist eine gemischte Zone für Wohn-, Geschäfts-, Gewerbe- und Bürobauten. Gewerbe, die das gesunde Wohnen wesentlich

beeinträchtigen, insbesondere zu höheren als den nach der Bauverordnung für gemischte Zonen zulässigen Lärmimmissionen (Art. 87 Abs. 2 Bstb. c BauV 1970) führen würden, sind nicht zugelassen.

6. Im Falle der zweimaligen Ablehnung der Ueberbauungsordnung gelten folgende baupolizeilichen Vorschriften:

- a) Ausnützungsziffer für das Gebiet der offenen Bauweise 0,8
- b) Max. Geschossezahl 3
- c) Dachausbau Art. 27 GBR
- d) Max. Gebäudehöhe ab Strassenniveau 10,5
- e) Dachform: Für Hauptbauten sind in der Regel nur Satteldächer mit einer minimalen Neigung von 35° AT zugelassen. Andere Dachformen können bewilligt werden, wo dies der Gestaltungsrichtplan vorsieht.
- f) Wo im Zonenplan nicht die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist, gilt die offene Bauweise.
- g) In der geschlossenen Bauweise ist der Anbau eines rückwärtigen Gebäudes, das im Bereich der offenen Bauweise liegt, gestattet, sofern dieses Gebäude im übrigen den Zonenvorschriften entspricht.
- h) Im Bereich der offenen Bauweise ist rückwärtig und bei Entfallen der Grenzanbaupflicht ein Grenzabstand einzuhalten, der 5/10 der Gebäudehöhe, aber mindestens 4 m entspricht. Vorbehalten bleibt Art. 18.
- i) Max. Gebäudelänge: 40 m.

b) Zone mit Planungspflicht "Im Tschambol"

1. Vor Ueberbauung dieses Gebietes ist eine Baulandumlegung durchzuführen und gleichzeitig eine Ueberbauungsordnung (Art. 11 BUD) zu erlassen. Bauten und

Anlagen müssen sich sinnvoll in eine Gesamtplanung dieses Gebietes einordnen.

2. Es gelten die Nutzungs- und Bauvorschriften der Wohnzone W 2 (Wohnzone 2-geschossig) sowie Art. 58.

c) Zonen für öffentliche Nutzungen (Freiflächen) belegt mit Planungspflicht (Art. 47)

1. Bauten und Anlagen in den Zonen für öffentliche Nutzungen Nr. 16 (Freizeit- und Sportanlagen im Nau), Nr. 19 (Bezirksspital) sowie Nr. 20 (Altersheim) haben sich in Architektur und Gestaltung sowie bezogen auf ihre maximalen Masse und Bauabstände der Umgebung anzupassen.

2. Die massgebenden Ueberbauungsvorschriften werden im Rahmen von Ueberbauungsordnungen gemäss Art. 43 Abs. 1 Bstb. b erlassen.

Als Ersatzordnung gelten die Bauvorschriften gemäss Art. 47 Abs. 2.

3. Vorbehalten bleiben Art. 47 Abs. 2 d und f.

Art. 47bis

Zone für private
Sport- und Frei-
zeitanlagen

¹In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind private Sportanlagen und Sporthallen sowie Spielgelände für Freizeitsport gestattet.

²Die Erstellung von Bauten und Anlagen setzt eine rechtskräftige Ueberbauungsordnung nach Art. 92, Abs. 3 lit. b BauG voraus.

³Bauten und Anlagen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sie haben sich in Architektur und Gestaltung sowie bezogen auf ihre maximalen Masse der Umgebung anzupassen."

- In Art. 46 wird am Schluss ergänzt: "Bleiholle 10 21.05.87 29.07.87."

- In Art. 53 Abs. 2 wird der zweite Satz: "Für land- und forstwirtschaftliche Bauten, einschliesslich Silos, gelten die gleichen Gestaltungsvorschriften wie für Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone." gestrichen.

- In Art. 54 Abs. 4 wird der Schreibfehler "Auspflanzungen" korrigiert zu "Anpflanzungen".

Zonenplan 1 (Bauzonen)

- Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen wird nicht genehmigt und das ganze Areal wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

- Die vier Wohnzonen W 2 "Oben am neuen Weg, Hexenmätteli, im Bümpi" werden nicht genehmigt, und die Parz. Nrn. 587, 586, 771, 1160, 2140, 1140, 2266, 2718 und 489 werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.

- Die Zone für öffentliche Nutzungen "Bezirksspital" wird dem kommunalen Naturschutzgebiet gemäss Zonenplan 2 angepasst.

- Das Areal der Pfeifenfabrik wird von der Wohnzone W 3 in die Wohnzone W 2 umgezont.

- Die Industriezone im Gebiet Wahlenstrasse/Wahlenbach wird nicht genehmigt, und die Parzellen Nrn. 1175, 1296, 1610, 1405, 2797, 2107, 2798, 433, 2106 und 1844 (teilweise) werden einer Zone mit Planungspflicht nach Art. 92 Abs. 3 b BauG zugewiesen.

2. Die Einsprachen Nrn. 1, 2, 3, 4, 7, 9, 10, 11, 14, 15, 20, 21, 22, 23, 24 werden als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen, soweit darauf einzutreten war und sie nicht gegenstandslos wurden.

Die Einsprachen Nrn. 8, 29, 30, 31 und 32 werden gutgeheissen.

Auf die Einsprachen Nrn. 28 und 33 wird nicht eingetreten.

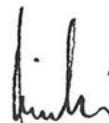
Die Einsprachen Nrn. 5, 6, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 25, 26 und 27 werden als durch den Beschluss der Gemeindeversammlung oder durch Rückzug gegenstandslos geworden vom Protokoll abgeschrieben.

3. Die Rechtsverwahrung [REDACTED] wird vorgemerkt.
4. Es werden keine Gebühren erhoben.
5. Die Gemeinde Laufen wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
6. 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.
7. 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 Laufen
 - den Einsprechern, zum Teil durch ihre Vertreter

Je ein Exemplar dieses Beschlusses, des Baureglementes, der beiden Zonenpläne und der 5 Ueberbauungsordnungen ist für das Amtsarchiv bestimmt.

BAUDIREKTION

Der Direktor



G. Bürki, Regierungsrat

TBA/3 LWD/2 MeIA/2 ForstD/2 WEA/1 + je 1 Ex. RPA/6 + je 2 Ex.
- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke
- Ortsplaner: R. Schmidlin, G. Gerster, A. Jäckle