

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1343

vom 29. August 2006

Gemeinde Zwingen, Zonenvorschriften Siedlung

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Zwingen hat am 3. Mai 2005 folgende Planungsinstrumente beschlossen:

- den Zonenplan Siedlung
- das Zonenreglement Siedlung

Es handelt sich dabei um die Anpassung der Planungsinstrumente an die basellandschaftliche Gesetzgebung und um die Neufestlegung von Art und Mass der Nutzung für das Siedlungsgebiet von Zwingen, wobei folgende Areale ausgenommen wurden:

- das Areal der ehemaligen Papierfabrik
- das Areal 'Etzmatt'
- das Areal 'In den Weiden' (Spezialzone für Golf).

In diesen Arealen gilt bis zur Festlegung neuer Bestimmungen weiterhin die alte Zonenordnung.

B. Innerhalb der Frist vom 4. Mai 2005 bis 3. Juni 2005 wurde das Referendum ergriffen. Die entsprechende Urnen-Abstimmung erfolgte am 28. August 2005. Das Referendum wurde mit 173 Ja-Stimmen zu 435 Nein-Stimmen abgelehnt. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 22. September 2005 bis 21. Oktober 2005 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 38 vom 22. September 2005 und im Anzeiger der Gemeinde bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen wurden mit eingeschriebenem Brief vom 20. September 2005 benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

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

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen wurden am 15. November 2005 durchgeführt. Die Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprache von [REDACTED].

Mit den übrigen Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Nach verschiedenen Planungsphasen unterbreitet die Gemeinde Zwingen mit Schreiben vom 11. Januar 2006 die oben genannten Beschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen.

Die Gemeinde hat vorläufig darauf verzichtet, die Planungsgrundlagen in digitaler Form einzureichen. Die Gemeinde wird entsprechend eingeladen, ihre Grundlagen im Sinne von RRB Nr. 1784 vom 2. November 2002 zu einem späteren Zeitpunkt in digitaler Form beizubringen.

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

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung (§ 2 RBG). Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Zweckmässigkeitsprüfung, sofern kantonale Anliegen betroffen sind. 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 Überwachung 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 vom 22. Juni 1979 ("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.

II.

Gestützt auf Artikel 13 ff. und Artikel 19 ff. des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 sowie auf die Artikel 43 und 44 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 sind die Gemeinden verpflichtet, den Nutzungszonen - nach Artikel 14 ff. des RPG - Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um eigentumsverbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Somit richtet sich das Verfahren zum Erlass der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach den Bestimmungen von § 31 RBG.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

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

1.2 Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zum Planungsvorhaben der Gemeinde Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 30. September 2003 verwiesen werden. Die Gemeinde hat in der Folge die Planungsgrundlagen überarbeitet. Diese Planung ist jedoch aufgrund des ergriffenen Referendums mit der entsprechenden Urnen-Abstimmung vom 26. September 2004 nicht mehr weiterverfolgt worden. Die nun zur Genehmigung vorliegenden abgeänderten Planungsinstrumente wurden nicht vorgeprüft.

Im Weiteren ist Folgendes festzustellen:

a) Schaffung neuer Wohnbaureserven

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 3. Mai 2005 wurden folgende neue Wohnbaureserven in der Grössenordnung von ca. 2,98 ha geschaffen.

- Auf Antrag des Gemeinderates:

- Umzonung eines Teiles der Gewerbezone im Gebiet nordwestlich des Bahnhofes in eine Wohnzone WG 2 mit Quartierplanpflicht in der Grössenordnung von ca. 1 ha,
- Umzonung der Parzelle Nr. ■■■ und Teile der Parzellen Nrn. ■■■ und ■■■08 von der Landwirtschaftszone in eine Zone WG 2 <mässig störende Betriebe zugelassen> im Gebiet 'Jostenmatten/ Auf Obermatt' in der Grössenordnung von ca. 0,35 ha,
- kleinere Arrondierungen und kleinere Umzonungen von bereits bestehenden Bauzonen

- Auf Antrag eines Stimmbürgers im Rahmen der Gemeindeversammlung:
ca. 1.63 ha Wohnbauzonenreserve westlich des Hartweges.

Der Regierungsrat hält fest:

Die Planungshoheit für die kommunale Nutzungsplanung liegt grundsätzlich bei der Gemeinde. Das heisst, sie kann gemäss § 18 RBG Zonenvorschriften für das ganze Gemeindegebiet erlassen. Die Befugnis stützt sich dabei auf § 2 RBG. Das übergeordnete eidgenössische Recht setzt dazu jedoch unter Anderem folgende Schranke:

Gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 umfassen Bauzonen Land, das sich für die Überbauung eignet und a) weitgehend überbaut ist, oder b) voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Gemäss Regionalplan Siedlung (behördenverbindlicher Richtplan in Rechtskraft erwachsen mit LRB Nr. 858 vom 25. Januar 2001) sollen Siedlungserweiterungen - vorausgesetzt die Vorgaben gemäss Bundesgesetz sind erfüllt - schwerpunktmässig im Einzugsbereich des nationalen und regionalen öffentlichen Verkehrs sowie im Einzugsbereich der bestehenden Versorgungsstätten mit Dienstleistungen und Gütern von regionaler Bedeutung erfolgen. Zudem wird im Objektblatt S 1.4 des Regionalplanes Siedlung festgehalten:

'Gemeinden entlang der Siedlungsentwicklungachsen oder kantonale Zentren und Subzentren schaffen die notwendigen planerischen Voraussetzungen, damit Projekte zur Siedlungserneuerung bzw. Siedlungsverdichtung (Nachverdichtung) realisiert werden können. Dazu stellen sie fest, welche Areale sich dafür besonders eignen und welche Planungsinstrumente dazu dienlich sind. Als Gebiete eignen sich im Grundsatz insbesondere Areale in unmittelbarer Nähe der Bahnhöfe oder der Orts/Stadtkerne und deren Randbereiche. In diesen Gebieten ist eine Nutzungsvielfalt (Wohnen/ Arbeiten/ Versorgung) anzustreben sowie der öffentliche und private Verkehr aufeinander abzustimmen.'

Im Weiteren äussert sich der Regionalplan Siedlung (Objektblatt S 2.1) wie folgt zum Gesamtumfang der Wohnbauzonen:

'In Gemeinden mit RPG-konformer Planung darf der Umfang der unüberbauten Wohnbauzonen nicht wesentlich erweitert werden. Wesentliche Erweiterungen sind Neueinzonungen von zusammenhängenden Bauzonenflächen in einem Gesamtumfang von mehr als ca. 1 ha innerhalb der nächsten 10 Jahren.'

'Unwesentliche Erweiterungen (z.B. Baugebietsarrondierungen, punktuelle projektbezogene Änderungen der Zonenvorschriften, punktuelle Umzonungen von Gewerbegebieten etc. im Rahmen einer Ortsplanungsrevision) mit einer Gesamtfläche von weniger als ca. 1 ha sind möglich. Sie unterliegen dem Bedarfsnachweis im Sinne von Art. 15 RPG.'

Die Gemeinde geht in ihrem Bericht 'Nutzungsdichten/ Kapazitätsreserven innerhalb Baugebiet' vom Dezember 2000 von einer Baulandreserve für künftige Wohneinheiten von 13 ha aus (Stand Januar 1997) und errechnet damit eine Gesamtreserve von ca. 320 Wohneinheiten.

Das jährlichen Bevölkerungswachstum wird mit 20 - 30 Einwohnern angenommen und daraus ein voraussichtlicher Bedarf an zusätzlichen Nettobauflächen von ca. 7 - 11 ha bis zum Jahr 2011 abgeleitet. Die Gemeinde kommt in ihrem Bericht 'Nutzungsdichten/ Kapazitätsreserven innerhalb Baugebiet' unter Ziffer 3.3 zu folgendem Schluss:

'Die ausgewiesenen ca. 320 WE reichen - in Berücksichtigung einer gewissen Baulandhortung (Annahme ca. 30%) - aus, damit in der nächsten Planungsperiode (ca. 15 Jahre) die angestrebte Bevölkerungsentwicklung Platz finden wird. Dabei ist auch berücksichtigt, dass zum Auffangen des Trends der abnehmenden Wohneinheitenbelegung für die bestehende Bevölkerung in den nächsten 15 Jahren ca. 50 WE nötig sein werden.'

Die Gemeinde bezieht somit grosszügig die Baulandhortung und den Trend der abnehmenden Wohneinheitenbelegung in ihre Berechnung ein.

Es ist anzuführen, dass die oben erwähnte Schaffung neuer Wohnbaureserven in der Grössenordnung von ca. 2,98 ha dabei noch nicht berücksichtigt wurde, sodass neu von einer Baulandreserve von ca. 16 ha ausgegangen werden müsste.

Die neusten Bevölkerungszahlen (Stand Ende 2005) zeigen für Zwingen eine Einwohnerzahl von 1973 Einwohnern im Jahre 1996 und von 2064 Einwohnern im Jahre 2005. Das heisst, es ist eine Zunahme von 91 Einwohnern seit 1996 und damit ein durchschnittliches Bevölkerungswachstum von ca. 10 Einwohnern in den letzten 9 Jahren in Zwingen zu verzeichnen (im Gegensatz zur Annahme der Gemeinde: 20 - 30 Einwohner pro Jahr). Dieses reduzierte Bevölkerungswachstum ist in der Berechnung der Gemeinde ebenfalls noch nicht berücksichtigt worden. Es ist zudem festzustellen, dass die Annahme eines Baulandverbrauches von 500 m² pro Wohneinheit - in Anbetracht der vielen unüberbauten Quartierplanareale - von der Gemeinde hoch angesetzt wird.

Im Weiteren sei darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Zwingen das gesamte Areal der ehemaligen Papierfabrik und das Areal 'Etzmatt' von der Ortsplanungsrevision ausgenommen und für diese Areale eine Testplanung eingeleitet hat. Entsprechend handelt es sich bei der vorliegenden zur Genehmigung eingereichten Planung um eine erste Planungsetappe, welche durch die Planung des Papierfabrikareals und der 'Etzmatt' als zweite Etappe ergänzt wird. Sollen mit dieser zweiten Etappe weitere Wohnbaureserven geschaffen werden, sind diese ebenfalls in die Berechnung einzubeziehen. Der Bericht 'Nutzungsdichten/ Kapazitätsreserven innerhalb Baugebiet' mit der Ergänzung 'Etzmatt' (Ergänzung Dezember 2000) ist somit nicht mehr aktuell (zumal das Areal der ehemaligen Papierfabrik nicht einbezogen wird).

Obwohl die Gemeinde Zwingen sich gemäss Regionalplan Siedlung in einer Siedlungsentwicklungssachse befindet, unterliegt jede Wohnbauzonenvergrösserung dem Bedarfnachweis im Sinne von Art. 15 RPG. Der Bericht 'Nutzungsichten/ Kapazitätsreserven innerhalb Bau- gebiet' mit der Ergänzung 'Etzmatt' (Ergänzung Dezember 2000) kann die Schaffung von neuen Wohnbaureserven in der Grössenordnung von 2,98 ha nicht begründen.

Die Schaffung zusätzlicher Wohnbaureserven in dieser Grössenordnung muss zudem als wesentliche Erweiterung bezeichnet werden, die der Abstimmung im Regionalplan Siedlung bedarf. Eine solche Abstimmung hat zumindest im Fall des Areals westlich des Hartweges nicht stattgefunden. Eine Einzonung ist gemäss Regionalplan Siedlung zudem nur in Kombi- nation mit einer Quartierplanpflicht möglich. Eine Quartierplanpflicht ist lediglich für das Areal in der Nähe des Bahnhofes von Zwingen festgelegt worden.

Die Schaffung neuer Wohnbauzonenreserven in Zwingen ist entsprechend zu differenzieren.

In Abstimmung mit dem Regionalplan Siedlung:

Die Umwandlung der Gewerbezone in eine WG-Zone mit Quartierplanpflicht in der Nähe des Bahnhofes kann im Sinne der Vorgaben des Regionalplans Siedlung gutgeheissen werden, zumal es sich um eine Umwandlung einer bereits bestehenden - zum Teil bereits überbauten - Bauzone (Gewerbezone) in eine Wohnbauzone handelt. Gleichzeitig wird ein Teil dieser altrechtlichen Gewerbezone in der Grössenordnung von ca. 0,59 ha der Landwirtschaftszone zugeschlagen. Die neu geschaffenen Wohnbaureserven in der Grössenordnung von 1 ha in Bahnhofnähe können ein allfällig erhöhtes Bevölkerungswachstum ab 2006 abdecken und eine allfällige Reduktion der Verfügbarkeit der WG 2 Zonen durch Geschäftsnutzung kompensieren. Die Einzonung im Gebiet 'Jostenmatten/ Auf Obermatt' kann als grosszügige Ar- rondierung bezeichnet werden. Die Schaffung dieser neuen Wohnbaureserven in der Grös- senordnung von ca. 1,35 ha können als mit dem Regionalplan Siedlung abgestimmt beurteilt werden, zumal wie erwähnt, ca. 1 ha der neu geschaffenen Wohnbaureserven keine Neu- einzonung, sondern eine Umzonung von der Gewerbezone in eine Wohn-Gewerbezone mit Quartierplanpflicht darstellt.

Nicht in Abstimmung mit dem Regionalplan Siedlung:

Beim Areal westlich des Hartweges handelt es sich hingegen um eine Neueinzonung einer zusammenhängenden Fläche (Umzonung von der Landwirtschaftszone in eine Wohnzone W1) in der Grössenordnung von ca. 1,63 ha. Die Erschliessung des Areals wird nicht verbindlich festgelegt und die Neueinzonung lässt den Schluss zu, dass zu einem späteren Zeitpunkt das Areal zwischen dieser Neueinzonung und der Kantonsstrasse ebenfalls der Bauzone zugeschlagen werden soll, zumal eine Bauzonenlücke zwischen Kantonsstrasse und neu eingezontem Areal entsteht. Es ist keine Quartierplanpflicht festgelegt worden und die Zonenbestimmung einer Wohnzone W1 lässt den Schluss zu, dass dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu wenig Beachtung geschenkt wird. Die Parzel- lenstruktur weist zudem darauf hin, dass eine unmittelbare Verfügbarkeit als Bauland nicht gegeben ist.

Der Regierungsrat stellt fest, dass mit der von der Gemeindeversammlung Zwingen am 3. Mai 2005 beschlossenen Einzonung westlich des Hartweges - auch bei grosszügig angesetztem Massstab - weder die eidgenössischen Vorgaben im Sinne von Art. 15 RPG noch die kantonalen Vorgaben berücksichtigt werden. Entsprechend muss die Neuschaffung von Wohnbaureserven westlich des Hartweges von der Genehmigung ausgenommen werden.

b) Zonenbestimmungen der WG Zonen

Die Gemeindeversammlung Zwingen hat eine Differenzierung zwischen KMU-Nutzungen und Wohnnutzungen in der Zone WG2 beschlossen. Die KMU-Nutzung soll von der Bebauungsziffer befreit sein, die Wohnnutzung hingegen nicht.

Der Regierungsrat stellt fest, dass eine solche Differenzierung innerhalb der gleichen Zone nicht vollziehbar ist. So kann z.B. ein Baugesuch als KMU-Nutzung eingereicht werden und später mittels Wohnnutzung von der Befreiung der Bebauungsziffer profitieren. Im Weiteren ist nicht bestimmt, wie gross der Anteil der KMU-Nutzung an der Bruttogeschossfläche sein muss, damit das entsprechende Gebäude von der Bebauungsziffer befreit ist. Bereits in den vom Kanton abzuwickelnden Baugesuchsverfahren zeichnen sich grösste Probleme ab.

Aufgrund dieser sich bei der Umsetzung abzeichnenden Problematik, wird die als unzumutbar zu qualifizierende Befreiung der KMU-Nutzung von der Bebauungsziffer von der Genehmigung ausgenommen. Die entsprechende Reglementsbestimmung wird im Reglement rot gestrichen.

c) Reglementsbestimmung

§ 14 Ziffer 1 des Zonenreglementes hält unter anderem fest, dass der Gemeinderat über zulässige Unterformen der Dachformen entscheidet.

Dazu ist zu präzisieren, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in jedem Fall die Bewilligungsbehörde über die Zulässigkeit entscheidet.

Die Gemeinde Zwingen wurde mit Schreiben vom 17. März 2006 über die bevorstehenden Nichtgenehmigungen informiert. Mit Schreiben vom 28. Juli 2006 hat Sie dazu Stellung genommen. Der vorliegende Beschluss ergeht in Kenntnis dieser Stellungnahme.

Es sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die beigelegten Stellungnahmen der betroffenen Grundeigentümer zu keinen neuen Erkenntnissen geführt haben.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG

Keine Bemerkungen.

IV.

Unerledigte Einsprachen:

2. Im Raumplanungs- und Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis bei unerledigten Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 RPG verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Überprüfung. 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 allfällige Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 78 und 79 RBG sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 ("EntG"), erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Ziff. 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

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

Zu allfälligen Begehren auf Änderung ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG nicht standhalten.

4.1 Zur unerledigten Einsprache der [REDACTED] ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

Die Einsprecherin ist von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Die Einsprecherin macht zusammenfassend Folgendes geltend:

'Wir haben festgestellt, dass im aufgelegten Nutzungsplan "Revision Siedlungsplan Zwingen" auf unserer Parzelle [REDACTED] eine geschützte Hecke resp. ein Feldgehölz auf einer Breite von bis 8 m an Ende Erschliessungsstrasse bis zur ehemaligen Oeltankwanne auf eine Länge von ca. 60 m eingetragen ist.

Gemäss Paragraph 47 des Zonenreglements Siedlung ist das ausgeschiedene Objekt in seinem Bestand grundsätzlich geschützt und dauernd zu erhalten. Der Schutz und Erhalt dieser Fläche tangiert die Nutzung unserer Parzellen in unverhältnismässiger Art und Weise, weshalb wir gegen die Ausscheidung dieser Fläche (Hecke, Feldgehölz) Einsprache erheben mit dem Begehren darauf vollumfänglich zu verzichten.

Wir sind bereit, freiwillig und ohne Zwang zur optischen Trennung zwischen nördlichen (höher gelegenen Industriegebiet) und dem Gewerbegebiet südlich in Form einer verhältnismässigen Bepflanzung mit einer Reihe von hochstämmigen Bäumen entlang der nördlichen Grenze Hand zu bieten, wehren uns aber gegen die Ausscheidung einer geschützten Hecke resp. Feldgehölz in Form eines Schutzgebietes auf unserem Grundstück.

Wir halten es überhaupt für unverhältnismässig, solche Flächen in einem Industriegebiet mit Verpflichtung der privaten Grundeigentümer zum Unterhalt der Bepflanzung auszuscheiden.'

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Gemäss Art. 3 Ziff. 2 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 sollen unter Anderem Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten. Dies gilt grundsätzlich auch für Gewerbe- und Industriezonen.

Dazu kommt, dass im Rahmen der Ortsplanungsrevision von Zwingen ein Grün- und Freiraumkonzept erarbeitet worden ist, in welchem die zu schützenden Hecken festgelegt worden sind. Gemäss Regionalplan Siedlung BL (LRB Nr. 858 vom 25. Januar 2001) Objektblatt- Nr. S 6.1 ist für Zwingen ein solches Grün- und Freiraumkonzept erforderlich.

Das Grün- und Freiraumkonzept ist als Leitlinie zu betrachten und zu handhaben. Es wurde durch den Gemeinderat beschlossen und durch die Gemeindeversammlung in zustimmendem Sinne zur Kenntnis genommen.

Das Grün- und Freiraumkonzept ist unter Anderem dort sinnvoll, wo die Gemeinde einen hohen Anteil an Gewerbe- und Industrieflächen aufweist. Entsprechend wurde die Hecke auf Parzelle Nr. [REDACTED] als schützenswert beurteilt und im Zonenplan Siedlung bezeichnet. Das Zonenreglement Siedlung beschreibt in § 47 Zweck und Pflegemassnahmen. Die Hecke stellt zudem eines der wenigen Naturobjekte in diesem Arbeitsplatzgebiet dar und ist gleichzeitig ein ökologisches Vernetzungselement, welches es zu schützen und zu erhalten gilt. (Im Weiteren ist in der Industriezone ein Grünflächenanteil von 10% vorgeschrieben, zu welcher die Hecke angerechnet werden kann.)

Auch der Standort dieser Hecke beeinträchtigt die Nutzung der Gewerbeparzelle nur unwesentlich, zumal sie in der Verlängerung der Riedstrasse und an der Grenze zur Nachbarnparzelle Nr. [REDACTED] liegt. Der Erhalt der Hecke liegt grundsätzlich im öffentlichen Interesse.

Eine unverhältnismässige Einschränkung der baulichen Nutzung der Parzelle ist nicht erkennbar. Selbst wenn dies der Fall wäre, könnte im Sinne von § 47 Zonenreglement die Hecke entfernt werden unter der Bedingung, dass in der unmittelbaren Umgebung eine Ersatzpflanzung erfolgt.

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

4.2 Zur unerledigten Einsprache [REDACTED] ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

Die Einsprecherin und der Einsprecher sind von der Planungsmassnahme indirekt betroffen. Im Sinne von Art. 31 RBG kann jedoch trotzdem auf die Einsprache eingetreten werden.

Die Einsprecherin und der Einsprecher machen zusammenfassend Folgendes geltend:

'Die Einsprachelegitimation ergibt sich aus Paragraph 31 RBG. Von der oben genannten Planung sind wir als Liegenschaftsbesitzer, Parzelle Nr. [REDACTED] und Einwohner besonders in unseren eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen.

Im Amtsblatt und anderen Medien wurden über die Gemeindeabstimmung vom 28. August 05 falsche Abstimmungsergebnisse veröffentlicht. Das Referendum wurde gemäss Protokoll über die Gemeindeabstimmung mit 173 Ja- und 435 Nein abgelehnt und nicht mit 103 Ja- und 435 Nein.

Zonenplan Siedlung

Einzonung "Hinter Hart" und "Linsenbodenacker" (neu Lessiboden) bis an die Waldgrenze bzw. Zusammenlegung von Bauzonengrenze und Waldgrenze

Gestützt auf § 8 Strassenreglement Gemeinde Zwingen wurden die perimeterpflichtigen Grundeigentümer am 15. November 2001 in die Schlosskapelle zu einer Besprechung eingeladen. Gemeinderat, Raumplaner und Ingenieurbüro stellten den Zonenplan Siedlung Mutation Erschliessung Kugelweg, den Bau- und Strassenlinienplan Kugelweg (nordöstlicher Abschnitt) und das Bauprojekt vor.

Der Zonenplan Siedlung Mutation Erschliessung Kugelweg und der Bau- und Strassenlinienplan endeten ca. 1m vor unserer Hauszufahrt auf der bestehenden bzw. heute noch gültigen Bauzonengrenze. Das Bauprojekt hingegen sah entsprechend dem Strassennetzplan vom 23. Oktober einen Ausbau bis und mit unserer Hauszufahrt vor.

Obwohl der Erschliessungsweg Kugelweg (nordöstlicher Abschnitt) gemäss Strassennetzplan vom 23. Oktober 2001 erst nach unserer Hauszufahrt knapp vor der Waldgrenze endet, wurde uns von Gemeinderat und Raumplaner erklärt, das kantonale Amt für Raumplanung, bzw. der Regierungsrat würde eine Einweisung des nördlichen Teils des Kugelweges und des nördlichen Teils der Parzelle Nr. [REDACTED] in die Bauzone bis zur Waldgrenze nicht erlauben. Der Zonenplan Siedlung Mutation Erschliessung Kugelweg und der Bau- und Strassenlinien-

plan Kugelweg (nordöstlicher Abschnitt) könne deshalb nicht bis zur Waldgrenze, sondern nur bis zur heute noch gültigen nördlichen Bauzonengrenze konkretisiert werden.

Aus den dargelegten Gründen endet die mit RRB Nr. 654 vom 23. April 2002 vom Regierungsrat genehmigte Erschliessungsplanung Kugelweg (nordöstlicher Abschnitt) 1 m vor unserer Hauszufahrt.

Nun soll das Unmögliche drei Jahre nach Genehmigung der Erschliessungsplanung Kugelweg (nordöstlicher Abschnitt) vom 23. April 2002 möglich werden.

Bereits 5 Monate nach der abschlägigen Antwort, der Kugelweg und die Parzelle Nr. [REDACTED] könne nicht bis an die Waldgrenze in die Bauzone eingewiesen werden, bzw. unmittelbar nach der Genehmigung des Zonenplanes Siedlung Mutation Erschliessung Kugelweg vom 23.04.02 und des Bau- und Strassenlinienplanes Kugelweg (nordöstlichen Abschnitt) vom 23.04.02 wurde mit den Vorbereitungen für die Zusammenlegung von Bauzonengrenze und Waldgrenze begonnen.

Am 3. Mai 2005 konnte die Gemeindeversammlung den Zonenplan Siedlung, der die Einzonung der "Hinter Hart", der Parzellen [REDACTED] und der Strassenparzelle Nr. [REDACTED] bis an die nördliche Waldgrenze vorsieht, beschliessen.

Bereits mit unseren Einwendungen und Vorschlägen vom 30. Juni 2003 im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens Zonenplan Revision Siedlung (Zonenplan und Reglement) beanstandeten wir, dass die Kehrtwendung von Gemeinderat und Raumplaner, nach so kurzer Zeit notabene, die Rechtsicherheit und den Grundsatz von Treu und Glauben krass verletzt.

Gemäss Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 umfassen Bauzonen Land, das sich für die Überbauung eignet.

Gemäss § 95 Abs. e. Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 des Kantons Basel-Landschaft (BL) beträgt der Abstand der Bauten gegenüber dem Waldrand 20 m. Gemäss § 97 Abs. e. RBG BL können entlang von Waldrändern Baulinien festgelegt werden. § 97 Abs. 5 schreibt vor: Werden Baulinien entlang von Waldrändern festgelegt, ist auf die örtlichen Waldverhältnisse Rücksicht zu nehmen und es ist ein Mindestabstand von 10 m zur Waldgrenze einzuhalten.

Die Zusammenlegung von Waldgrenze und Bauzonengrenze in der "Hinter Hart" verletzt Bundesrecht (Art. 15 RPG), da das Land zwischen Baulinie und Waldrand gemäss § 95 Abs. e., § 97 Abs. e und § 97 Abs. 5 RBG BL nicht überbaut werden darf.

Die im öffentlichen Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV BL vom 09.04.03 aufgelisteten Gründe für die Einzonung der Pufferzone zwischen der heute noch rechtskräftigen Siedlungsbegrenzung und der Waldgrenze in der "Hinter Hart" und im "Linsenbodenacker" (neu Lessiboden) sind nicht stichhaltig. Die Zusammenlegung der Bauzonengrenze mit der Waldgrenze in der "Hinter Hart" und im Bereich der Parzelle Nr. [REDACTED] verstärkt jedoch die Gefahr, dass § 62 Abs. b. Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) des Kantons Basel-Landschaft (BL) vom 27. Oktober 1998 umgangen wird.

Die bestehende Pufferzone zwischen Bauzone und Wald in der "Hinter Hart" sollte, damit der hohe ökologische Wert des Waldrandes so wenig als möglich beeinträchtigt wird, erhalten bleiben. Finanzielle Interessen der Grundeigentümer können nicht als wichtige Gründe für das Zusammenlegen der Bauzone mit dem Wald geltend gemacht werden. Ein anderes Verlangen für die vorgesehene Bauzonenerweiterung ist nicht festzustellen, denn die "Hinter Hart" und die Parzelle Nr. [REDACTED] sind, damit sie überbaut werden können, nicht auf die Ausdehnung der Bauzone bis zur Waldgrenze angewiesen. Die "Hinter Hart" wird gemäss Strassennetzplan zudem über den Leimertsgartenweg erschlossen und die Parzelle Nr. [REDACTED] über den "Linsenbodenacker" (neu Lessiboden) bzw. Linsenbodenackerweg.

Anders verhält es sich jedoch im nördlichen Bereich der Parzelle Nr. [REDACTED] und Kugelweg. Die Parzelle Nr. [REDACTED] ist über den Kugelweg erschlossen und der Strassennetzplan vom 23.

Oktober 2001 trägt diesem Umstand Rechnung. Die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes wird durch die Erweiterung der Bauzone, bzw. das Zusammenlegen von Waldgrenze und Bauzonengrenze im Bereich der Parzelle Nr. [REDACTED] in keiner Art und Weise beeinträchtigt, da unmittelbar entlang der nördlichen Parzellengrenze ein Weg verläuft, welcher der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der "Hinter Hart" dient. Auch der nördliche Teil des Kugelweges endet nicht im bestockten Wald, sondern er stellt die Verbindung zum Höhenweg und zum Lessibodenweg her. Der Kugelweg und die anderen Wege sorgen für die zweckmässige Bewirtschaftung der "Hinter Hart" und des Waldes.

Die berechtigte Erweiterung der Bauzone bis zur Waldgrenze wurde im Bereich der Parzelle Nr. [REDACTED] und Kugelweg durch das unsachgerechte Vorgehen vom Gemeinderat und Raumplaner verhindert.

Es ist Aufgabe der Gemeinde- und der kantonalen Behörde darauf zu achten, dass die Rechtsicherheit im Rahmen von Nutzungsplanungen gewährleistet bleibt. Entscheide können nicht nach Lust und Laune geändert werden.

Sollte die Zusammenlegung von Bauzonengrenze und Waldgrenze in der "Hinter Hart" und im nördlichen Bereich der Parzelle Nr. [REDACTED] nicht abgewiesen und die Rechtssicherheit dadurch verletzt werden, so ist der Bau- und Strassenlinienplan Kugelweg (nordöstlicher Abschnitt) für die betroffenen Anwänder kostenlos bis zur Waldgrenze zu verlängern und gleichzeitig mit dem Zonenplan Siedlung in Rechtskraft zu setzen.

Ungereimtheiten im Zusammenhang mit der Erschliessungsplanung Kugelweg.

Im Zusammenhang mit der Erschliessungsplanung Kugelweg (nordöstlicher Abschnitt) sind verschiedene unverständliche Fehler passiert. Einige konnten während des Planungsverfahrens bereinigt werden, andere warten noch immer auf ihre Beseitigung.

Am 6. Juni 2000 beschloss die Gemeindeversammlung die erste Variante des Bau- und Strassenlinienplanes Kugelweg (nordöstlicher Abschnitt). Obwohl mit der Genehmigung dieses Bau- und Strassenlinienplanes auch der Ueberbauungsplan "Hinter Hart" vom 21. September 1982 mutiert werden musste, geschah dies erst aufgrund unserer Einsprachen vom 14. August 2000 und 13. Oktober 2000. Der Wirkungsbereich bzw. der räumliche Geltungsbereich (Perimeter) des Überbauungsplanes "Hinter Hart" vom 21.09.1982 wurde im Bereich Kugelweg nicht aufgehoben, obwohl er im Widerspruch zum Strassennetzplan und zum Bau- und Strassennetzplan Kugelweg (nordöstlicher Abschnitt) vom 23. 04.02 steht. Dieser Fehler ist uns während des Planungsverfahrens Kugelweg (nordöstlicher Abschnitt) nicht aufgefallen, weshalb er in unserer Einsprache unerwähnt blieb und demzufolge nicht beseitigt wurde. Der Überbauungsplan "Hinter Hart" weist zwei Perimeter auf. Der erste Perimeter, bzw. der Wirkungsbereich des Überbaungsplanes umgrenzt die Parzellen und Parzellenteile, welche über die Basiserschliessung Kugelweg hätten erschlossen werden sollen. Der zweite Perimeter umgrenzt die Parzellen, für die die Landumlegung vorgesehen war.

Gemäss Art. 31 Baugesetz (BauG) des Kantons Bern vom 7. Juni 1970 musste der räumliche Geltungsbereich (Perimeter) des Planes in jedem Fall genau abgegrenzt sein.

Der Überbauungsplan "Hinter Hart" vom 21. September 1982

Der Überbauungsplan "Hinter Hart" vom 21.09.1982 entspricht einem Bau- und Strassenlinienplan nach Basellandschaftlichem Recht.

Die "Hinter Hart" und der "Linsenbodenacker" (neu Lessiboden) wurden unter dem Druck der Jermann Immobilien AG in die Bauzone eingewiesen. Die Einzonung dieses Gebietes war im Entwurf des Zonenplanes vom Dezember 1975 nicht vorgesehen. Nur zwei Monate nach der Orientierungsversammlung vom 18. März 1976 wurden wir für Freitag, 21. Mai 1976 zu einer Besprechung zwecks Durchführung einer Landumlegung in die Gemeindkanzlei eingeladen.

Der damalige Gemeindepräsident gab an dieser Besprechung bekannt, dass gemäss Baudirektion des Kantons Bern vor der Aufnahme der "Hinter Hart" in das Baugebiet eine Baulandumlegung durchgeführt werden muss.

Gemäss Art. 8 Abs. 2 Dekret betreffend die Baulandumlegung vom 11. Februar 1970 des Kantons Bern musste der Baulinienplan bzw. der Überbauungsplan, in welchem die für öffentliche Zwecke beanspruchten Flächen bezeichnet sind, spätestens vor Beginn des Aufnahmeverfahrens des Umlegungsplanes von der Gemeindeabstimmung genehmigt sein (Art. 45). Die Grundeigentümer wurden verpflichtet, die Kosten für die Erschliessung zu tragen (Detailerschliessung). Unter dem Druck der Grundeigentümer in der "Hinter Hart" wurde ein Teil der Erschliessungsstrasse, die als Detailerschliessung vorgesehen war, ab Strassenparzelle Nr. 1069 zur Basiserschliessung. Die Direktion des Kantons Bern drückte ihr Erstaunen darüber in der Vorprüfung vom 7. Dezember 1979 aus. Die Vorprüfung vom 7. Dezember 1979 bietet einen guten Überblick über die Abwicklung des Planungsverfahrens für den Überbauungsplan "Hinter Hart". Am 21. September 1982 wurde der Überbauungsplan "Hinter Hart" von der Baudirektion des Kantons Bern genehmigt.

Überbauungsplan "Hinter Hart" <Überbauungsordnung ohne Inventarnummer>

Mit RR-Beschluss Nr. 1244 vom 14. August 2001 wurde die Waldbaulinie genehmigt und mit RR Beschluss Nr. 654 vom 23. April 2002 die Erschliessungsplanung Kugelweg (nordöstlicher Abschnitt) genehmigt. Gemäss diesen Beschlüssen wird der Überbauungsplan "Hinter Hart" vom 21. September 1982 zu einer Überbauungsordnung ohne Inventarnummer. Für uns ist es ein Rätsel, wie sich ein solch gravierender Fehler in diese Regierungsratsbeschlüsse einnisten konnte.

Der Überbauungsplan "Hinter Hart" vom 21.08.1982 ist keine Überbauungsordnung. Das Baugesetz des Kantons Bern vom 7. Juni 1970 kannte weder den Begriff noch die baurechtlichen Bestimmungen einer Überbauungsordnung. Die Überbauungsordnung wurde erst mit dem neuen Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 eingeführt.

Damit Missverständnisse und weitere Fehler vermieden werden können, müssen die Regierungsratsbeschlüsse vom 14. August 2001 und vom 23. April 2002 rektifiziert werden. Der Überbauungsplan "Hinter Hart" vom 21.09.1982 darf nicht fälschlich als Überbauungsordnung bezeichnet werden.

Rechtsbegehren

1. Die Erweiterung des nördlichen Teils der Bauzone in der "Hinter Hart" und des nördlichen Teils der Parzelle Nr. ■■■ bis zur Waldgrenze sei abzuweisen.
2. Der Wirkungsbereich (Perimeter) des Überbauungsplanes "Hinter Hart" vom 21. September 1982 sei im Bereich Kugelweg und Parzelle Nr. ■■■ aufzuheben.
3. Der RR-Beschluss Nr. 1244 vom 14.08.2001 sei zu rektifizieren, da keine Überbauungsordnung "Hinter Hart" existiert.
4. Der RR-Beschluss Nr. 654 vom 23.04.2002 sei zu rektifizieren, da keine Überbauungsordnung "Hinter Hart" existiert.

Eventualiter

5. Der Bau- und Strassenlinienplan Kugelweg (nordöstlicher Abschnitt) sei für die Anwänder kostenlos bis zur Waldgrenze zu verlängern, falls die Erweiterung des nördlichen Teils der Bauzone in der "Hinter Hart" und des nördlichen Teils der Parzelle Nr. ■■■ bis zur Waldgrenze nicht abgewiesen wird.

5.1 Die Verlängerung des Bau- und Strassenlinienplanes Kugelweg (nordöstlicher Abschnitt) vom 23.04.2002 sei gleichzeitig mit der Zonenplanung in Rechtskraft zu ersetzen.

5.2 Von der Rechtsverwahrung sei Kenntnis zu nehmen.'

Mit Schreiben vom 14. Dezember 2005 wird die Einsprache wie folgt ergänzt.

Im Zusammenhang mit der Einspracheverhandlung vom 21.11.05 machen wir von unserem Recht gebrauch, die Einsprache vom 21.10.05 zu ergänzen.

Im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens Revision Siedlungsplanung Zwingen, Auflage Montag, 2. Juni - Montag, 30. Juni 03, reichten wir dem Gemeinderat mit Schreiben vom 30. Juni 2003 unsere Einwendungen und Vorschläge ein.

Gemäss Mitwirkungsbericht Revision Siedlungsplanung vom 15.04.2004 (Auflage 17. Mai - 1. Juni 2004) findet sich unter (A)9.Kugelacker: Zonenzuordnung (Eingabe Nr. 11), Erwägungen/ Entscheid, zu unserer Mitwirkungsangabe vom 30. Juni 03 betreffend Parzelle Nr. [REDACTED] folgender Hinweis:

Gestützt auf den vorliegenden Zonenplan und die Siedlungsbegrenzung im Gebiet Linsenbodenacker/ Kugelweg (neu Lessiboden) bis zur Waldgrenze, wird im Anschluss an die Genehmigung der Zonenvorschriften der Bau- und Strassenlinienplan Kugelweg auf die neue Siedlungsbegrenzung angepasst. Somit kann bei einer Genehmigung der vorliegenden Zonenvorschriften eine Koordination zwischen Zonenplanung und Bau- und Strassenlinienplanung erfolgen.

Dieser Entscheid wurde uns vom Gemeindepräsident an der Einspracheverhandlung vom 21.11.05 bestätigt. Während dem Planverfahren BSP Kugelweg (nordöstlicher Abschnitt) und der Revision Zonenplan Siedlung ist uns das Vertrauen in die Aussagen des Gemeinderates verloren gegangen. Aus diesem Grunde halten wir an Punkt 5.1 von unserem Rechtsbegehren, bzw. der Einsprache vom 21.10.05 fest.

Begründung

Gemäss Entwurf Strassennetzplan sollte unsere Parzelle Nr. [REDACTED] über den Linsenbodenacker (neu Lessiboden), Parzelle Nr. [REDACTED] und [REDACTED] erschlossen werden.

Gemäss Perimeterplan vom 25. Januar sollten wir trotzdem für die Hälfte unserer Parzelle Nr. [REDACTED] einen Beitrag an den Ausbau Kugelweg (nordöstlicher Teil) bezahlen. Auf einer Länge von 70 m sollten wir unsere Liegenschaft trotz Perimeterbeitrag weiterhin nur über den ausgefahrenen Feldweg erreichen können.

Die Erschliessungsplanung Kugelweg (nordöstlicher Abschnitt) wurde im Jahre 1999 in Angriff genommen, damit die Bauparzellen der damaligen Besitzer überbaut werden konnten. Innerhalb des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens (13. April 2000 - 5. Mai 2000) verlangten wir eine rechtliche Gleichbehandlung, bzw. den Ausbau des Linsenbodenackerweges, da wir nicht bereit waren, ein 2. Mal an einen Ausbau des Kugelweges einen Perimeterbeitrag zu bezahlen, ohne selbst öffentlichrechtlich erschlossen zu werden.

Am 6. Juni 2000 beschloss die Gemeindeversammlung den Bau- und Strassenlinienplan Kugelweg (nordöstlicher Abschnitt) und den Zonenplan Siedlung Mutation Erschliessung Kugelweg. Die projektierte Strasse führte über die Anmerkungsparzelle Nr. 1802. Im Bereich der neuen Strasse musste der bestehende Feldweg aufgehoben werden. Am Ende der neuen Strasse führte ein 19 m langer neuer Weg, der ein Gefälle von 13 % aufwies, wieder auf den alten Feldweg. Der voraussichtliche Anwänderbeitrag wurde nicht bekannt gegeben. Innerhalb der öffentlichen Auflagefrist erhoben wir am 14. August 2000 gegen den BSP Kugelweg (nordöstlicher Abschnitt) Einsprache.

Vom 14.09.2000 - 13.10.2000 lag der Zonenplan Siedlung Mutation Erschliessung Kugelweg öffentlich auf. Am 13. Oktober 2000 erhoben wir gegen die Erschliessungsplanung Kugelweg (nordöstlicher Abschnitt) nochmals Einsprache. Insbesondere diese Einsprache veranlasste den Gemeinderat mit den Besitzern der Parzelle Nr. [REDACTED] Linsenbodenacker (neu Lessibo-

den) und Verhandlungen zwecks Erschliessung der Parz. Nr. ■■■ und Nr. ■■■ über den Linsenbodenacker aufzunehmen.

Am 30. November 2000 fand die erste Besprechung zwischen Gemeinderat, Planer, den Grundeigentümern der Parzelle Nr. ■■■ und Nr. ■■■ statt.

Der Sekretär und Mitbesitzer der Jermann Immobilien vertrat die Ansicht, für die Erschliessung der Parzelle Nr. ■■■ genüge eine Parkierung im Süden ihrer Parzelle. Der Linsenbodenackerweg müsse nur für die Erschliessung der Parzelle Nr. ■■■ erstellt werden etc. Nach den Voten von Peter Jermann unterbreitete ■■■ den Vorschlag, die Parzelle Nr. ■■■ über den Kugelweg zu erschliessen. Entsprechend der altrechtlichen Erschliessungsplanung (Überbauungsplan "Hinter Hart" vom 21.09.1982) wäre die Parz. Nr. ■■■ ohnehin über den Kugelweg erschlossen worden. Der Planer wiederum war der Ansicht, eine solch lange Strasse könne die Gemeinde für die Erschliessung nur einer Parzelle nicht erstellen. ■■■ äusserte sich dahingehend, dass sie Land zukaufen werde, damit für die Erschliessung der Parzelle Nr. ■■■ über den Kugelweg eine nicht all zu lange Strasse erstellt werden müssen.

Am 21. März 2001 wurde auf der Bezirksschreiberei in Laufen der Landkauf zwischen den Parteien verkündet und am 22. März 2001 beschloss die Gemeindeversammlung die Mutation Kugelweg (nordöstlicher Abschnitt) bzw. die Wegverlängerung und den entsprechenden Zonenplan Siedlung Erschliessung Kugelweg.

Am 5. April 2001 wurde den Anwändern das Bauprojekt Kugelweg und der Kostenverteiler vorgestellt. Die veranschlagten hohen Perimeterbeiträge lösten allgemein Entrüstung aus. Die perimeterpflichtigen Grundeigentümer zeigten sich darüber empört, dass sie für die Realisation des neuen Erschliessungsweges die Anmerkungsparzelle Nr. ■■■ erwerben sollten. Mit Brief vom 21. April 2001 und Brief vom 11. Juni 2001 gelangten die Anwänder diesbezüglich an den Gemeinderat und verlangten die Verlegung des Erschliessungsweges auf den bestehenden Feldweg. Sie machten geltend, dass der Gemeinderat am 12. Juni 1996 der Gemeindeversammlung eine Erschliessungsstrasse für die Erschliessung der "Hinter Hart", die über den bestehenden Kugelweg und den Wald in die "Hinter Hart" führte, zur Beschlussfassung unterbreiten wollte. Die Beschlussfassung über diese Erschliessungsstrasse wurde nur durch die am 26. Mai 1996 bei Verwaltungsgericht eingereichte Beschwerde gegen die Waldgrenzenkarten verhindert.

Schlussendlich wurde das Begehren der Anwänder, den Erschliessungsweg auf dem Trasse des bestehenden Kugelweges zu erstellen, mit Erfolg gekrönt.

Am 23. Oktober 2001 wurde vom Regierungsrat der angepasste Strassennetzplan genehmigt. Trotz rechtsgültigem Strassennetzplan wurde unserem mehrmals geäusserten Wunsch, den BSP Kugelweg (nordöstlicher Abschnitt) bis zur Waldgrenze zu verlängern nicht entsprochen. Gemeinderat und Planer schoben die Ausrede vor, dies sei unmöglich. Bereits mit der Vorprüfung vom 17.11.1999 betreffend die Waldbaulinienpläne "Linsenbodenacker" und "Höhenweg/ Galgenackerweg" teilte das Amt für Raumplanung der Geoprät AG mit, die Aussagen des Strassennetzplanes seien in den Bau- und Strassenlinienplänen umzusetzen.

Am 4. Dezember 2001 beschloss die GV die geänderte Linienführung des BSP Kugelweg (nordöstlicher Abschnitt), den Zonenplan Siedlung Erschliessung Kugelweg, das Bauprojekt Kugelweg und der erforderlichen Baukredit.

Vom 17. Januar 2002 bis 18. Februar 2002 lag die Erschliessungsplanung Kugelweg (nordöstlicher Abschnitt) öffentlich auf. Vom Planer wurden wir mehrmals mündlich darauf aufmerksam gemacht, dass eine Einsprache und die bestehenden Einsprachen aus dem Jahre 2000 die Genehmigung der Erschliessungsplanung ungebührlich verzögern würde. Wir verzichteten auf eine weitere Einsprache und zogen unsere Einsprachen aus dem Jahre 2000 zurück, denn auf Parzelle ■■■ stand bereits ein Einfamilienhaus im Rohbau. Das Haus soll-

te im Sommer bezugsbereit sein, was ohne Wasser und Kanalisationsanschluss nicht möglich war. Eine weitere Baubewilligung für das EFH-Projekt auf Parzelle Nr. ■■■■ stand unmittelbar bevor.

Am 23. April 2002 genehmigte der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 654 die Erschliessungsplanung Kugelweg. Der Beschluss Nr. 654 vom 23.04.02 zeigt, dass der Einspracherückzug ein Fehler war. Der altrechtliche Überbauungsplan "Hinter hart" vom 21.09.1982 wurde durch diesen Beschluss, wie bei der Genehmigung der Waldbaulinien, in eine "Überbauungsordnung" ohne Inventarnummer verwandelt.

Gestützt auf § 7 RBG führte der Gemeinderat das öffentliche Mitwirkungsverfahren für den BSP Leimertsgartenweg durch. Die Auflagefrist erstreckte sich vom 14. März 2002 bis 6. April 2002. Die Anwänder Kugelweg stellten im Verlauf des Mitwirkungsverfahrens folgendes fest:

Wie beim Auflageexemplar BSP Kugelweg (nordöstlicher Abschnitt) vom 6. Juni 2000 fehlte beim BSP Leimertsgartenweg der Hinweis, dass mit diesem BSP auch der Überbauungsplan "Hinter Hart" vom 21.09.1982 mutiert werden muss. Im Nordosten des Planes, am Ende des eingezeichneten BSP Kugelweg (nordöstlicher Abschnitt) vom 23.04.02, stand "Anschluss BSP Kugelweg (nordöstlicher Abschnitt)". Die Anwänder Kugelweg stellten sich die Frage, was der Gemeinderat, das Ingenieurbüro und das involvierte Ingenieur- und Raumplanungsbüro Stierli und Ruggli an den Kugelweg anschliessen will. In diesem Zusammenhang entdeckten die Anwänder Kugelweg auch, dass der Wirkungsbereich bzw. der Erschliessungsperimeter des Überbauungsplanes "Hinter Hart" vom 21. 09.1982 im Bereich des BSP Kugelweg (nordöstlicher Abschnitt) nicht aufgehoben und im BSP Leimertsgartenweg ebenfalls nicht als aufzuhebender Perimeter eingezeichnet war.

Mit Schreiben vom 30. April 2002 gaben die Anwänder Kugelweg dem Gemeinderat ihre Feststellungen bekannt. Das Ingenieur- und Raumplanungsbüro gelangten in der Folge diesbezüglich an das Amt für Raumplanung. Mit Brief vom 4. Juni 2002 versucht das Amt für Raumplanung eine Überbauungsordnung "Hinter Hart" vom 21.09.1982 herbeizureden. Gleichzeitig weist das Amt für Raumplanung darauf hin, wie der Überbauungsplan "Hinter Hart" vom 21.09.1982 mit dem BSP Leimertsgartenweg aufgehoben werden kann. Der Brief wirft die Frage auf, ob die nicht existierende Überbauungsordnung "Hinter Hart" vom 21.09.2002 bestehen bleiben soll. Die Zonenplanänderung des Überbauungsplanes "Hinter Hart" vom 21.09.1982 beschränkt sich auf ca. 275 m2 Land, welches im Nordwesten der "Hinter Hart" in die Bauzone ausgewiesen wurde.

In der Folge wurde der BSP Leimertsgartenweg entsprechend den Anweisungen des Amtes für Raumplanung bereinigt. Einige Zeit später wurde das Planverfahren BSP Leimertsgartenweg auf Wunsch der Grundeigentümer "Hinter Hart" abgebrochen.

Mit Brief vom 16. Januar 2004 stellte die Bezirksschreiberei Laufen den Grundeigentümern den 1. Entwurf der Mutation Nr. ■■■■, Grundbuch Zwingen, Kauf und Abtretungsverträge (Grenzvereinigungen Kugelweg nordöstlicher Abschnitt) zu. ■■■■ wurde vom Gemeindepräsidenten angefragt, ob sie nun die 130 m2 Land, die zwischen ihrer Parzelle und der Strasse liegen, kaufen möchte. ■■■■ lehnte das Angebot ab, da sie schon zu einem früheren Zeitpunkt die ca. 10 m2 Land, das zwischen der Anmerkungsparzelle Nr. ■■■■ und der Strasse liegt, kaufen wollte. Der ehemalige Gemeindepräsident äusserte sich damals dahingehend, dass ■■■■ die insgesamt 130 m2 kaufen müsse, oder sie erhalte nichts. Gemäss Mutation Nr. ■■■■ sollten die zwischen der Anmerkungsparzelle und der Strasse liegenden Landstreifen an die Miteigentümer abgetreten werden. Nur der schmale Streifen von ca. 10 m2 Land im Bereich der Parzelle Nr. ■■■■ bildete eine Ausnahme. Mit Brief vom 6. März 2004 beanstandeten ■■■■ das Vorgehen des Gemeinderates. Sie verlangten, damit die Parzelle Nr. ■■■■ nach der Auflösung der Anmerkungsparzelle Nr. ■■■■ öffentlichrechtlich erschlossen ist, die Abtretung dieses Landstreifens an die Anmerkungs-

parzelle. Nach längerem Hin und Her und unserer Weigerung, als Mitbesitzer der Anmerkungsparzelle Nr. [REDACTED] die Vertragsunterschrift zu verweigern, zeigte sich der Gemeinderat schliesslich einverstanden.

Mit Brief vom 27. Juli 2004 stellte die Bezirksschreiberei den betroffenen Landbesitzer den 2. Entwurf der Mutation Nr. [REDACTED] zu. Mit dem 2. Entwurf der Mutation [REDACTED] wurde die parallel zum Kugelweg verlaufende Anmerkungsparzelle Nr. [REDACTED] in rechtlich unhaltbarer Weise plötzlich mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit belastet. [REDACTED] begab sich zwei Mal auf die Bezirksschreiberei und zeigte an Hand von Plänen auf, dass das Geh- und Fahrwegrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit nur auf den ehemaligen Feldweg beschränkt war. Zusätzlich schrieb [REDACTED] am 13. August 2004 diesbezüglich einen Brief an die Bezirksschreiberei. Doch auch diesem Brief war kein Erfolg beschieden. Erst als unsere Nachbarn, Parzelle Nr. [REDACTED], sich in dieser Sache zum 2. Mal schriftlich an den Gemeinderat wendete, lenkte der Gemeinderat ein.

Mit Brief vom 3. November 2004 wurde den Grundeigentümern der 3. Entwurf der Mutation Nr. [REDACTED] zugestellt. Bei der nochmaligen gründlichen Durchsicht der Mutation stellten die Grundeigentümer fest, dass die Anmeldung der Eigentumsübertragung im Grundbuch erst nach der Genehmigung durch den Stiftungsrat der privaten Familienstiftung Cueni, Amtsboten, erfolgen konnte. Der Eintrag der sachfremden Mutation Nr. [REDACTED] wurde der Eigentumsübertragung der Mutation Nr. [REDACTED] vorgeschaltet.

Mit Brief vom 5. November und Brief vom 9. November 2004 forderten die betroffenen Grundeigentümer den Gemeinderat auf, die Mutation bezüglich der beanstandeten Punkte zu bereinigen.

Der Passus, die Miteigentümer verzichten angesichts der beabsichtigten Auflösung der Anmerkungsparzelle Nr. [REDACTED] auf eine Anpassung der Wertquoten auf die neue Grundbuchfläche, löste Befremden aus. Die betroffenen Grundeigentümer wurden nie befragt, ob sie damit einverstanden sind.

Am 10. Januar 2005 lag endlich eine in allen Punkten bereinigte Mutation Nr. [REDACTED] vor. Am 24. Januar 2005 fand auf der Bezirksschreiberei die Vertragsunterzeichnung statt.

Zusammenfassend halten wir fest, dass der Gemeinderat, Planer, Geometer und das Amt für Raumplanung noch nie Fehler und offensichtliche Unkorrektheiten in den aufgezählten Planungsinstrumenten, Beschlüssen und Mutation Nr. [REDACTED] korrigiert haben. Jedes Mal mussten die Anwänder schriftlich intervenieren.

Alle diese Vorgänge beweisen, dass der Gemeinderat Zwingen seit Jahren anderes beabsichtigt als die öffentlichrechtliche Erschliessung unserer Parzelle Nr. [REDACTED] zu verhindern.

Die Weigerung den Besitzstand für die Zufahrt zu unserer Liegenschaft mit der Genehmigung BSP Kugelweg (nordöstlicher Abschnitt) und dem Zonenplan Siedlung Erschliessung Kugelweg vom 23.04.02 aufzuheben und der Versuch, die Anmerkungsparzelle Nr. [REDACTED] mit einem Geh- und Fahrwegrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit zu belasten, weist darauf hin, dass mindestens die Erschliessung des nördlichen Teils der Parzelle Nr. [REDACTED] über den Kugelweg geplant ist. Die unkorrekte Vorgehensweise der Behörden im Zusammenhang mit der vollständigen Erschliessung unserer Parzelle verrät, dass die Möglichkeit, uns ein 3. Mal für die Bezahlung eines Strassenbeitrages heranziehen zu können, offen gehalten werden soll.

Die wundersame Metamorphose des altrechtlichen Überbauungsplanes "Hinter Hart" vom 21.09.1982 weist in die gleiche Richtung.

Wie bereits in der Einspracheverhandlung vom 21.11.05 erwähnt, eröffnet eine bestehende Überbauungsordnung den Grundeigentümern der Parzelle Nr. [REDACTED] und "Hinter Hart" ausserordentliche rechtliche Möglichkeiten.

Ein Zusammenhang mit der Revision Zonenplan Siedlung und dem in eine Überbauungsordnung verwandelten Überbauungsplan "Hinter Hart" vom 21.09.1982 ist insbesondere

nicht auszuschliessen, weil sich A. Lauer, G. Stierli und alt Gemeindepräsident Franz Hueber in der Baugesetzgebung des Kantons Bern bestens auskennen. Unter der Präsidentschaft von alt GP Franz Hueber ist der Überbauungsplan "Hinter Hart" im Jahre 1982 entstanden. Der Begriff der Überbauungsordnung (UeO) gehört dem kantonalen bernischen Recht aus dem Jahre 1985 an.

Anwendungsfälle

Es lassen sich zwei Fallgruppen unterscheiden. Eine erste umfasst die Fälle, wo eine UeO zwingend vorgeschrieben wird. Die zweite besteht aus den Fällen, wo die UeO dazu dient, eine bestimmte Art der Gestaltung oder Ausnützung sicherzustellen.

UeO zwingend vorgeschrieben

Vom kantonalen Recht

- Rechtliche Sicherstellung von Erschliessungsanlagen
- Erteilung des Enteignungsrechtes für die Erstellung von Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse.
- Voraussetzung für die Erstellung von "besonderen" Bauten und Anlagen etc.

Vom kommunalen Recht

- Bauten und Anlagen in Zonen mit Planungspflicht (ZPP), sofern sie den Planungszweck beeinträchtigen können.
- Art. 7 Baureglement Gemeinde Zwingen vom 10. Februar 1993

Verhältnis zur Grundordnung

Die UeO geht als spezielle Regelung immer dort der Grundordnung vor, wo sie zu ihr im Widerspruch steht. Wo die UeO keine Regelung enthält, kommt die Grundordnung zur Anwendung. In der Regel wird darauf in einer Bestimmung der UeV aufmerksam gemacht. Die Regel gilt aber auch dort, wo sie nicht explizit geschrieben wird.

Die Festlegung von Art und Mass der Nutzung ist Aufgabe der Grundordnung. Die UeO hat sich an den so gesteckten Rahmen zu halten. Fordern die nähere Ordnung des Gebietes oder die besondere Art des Bauvorhabens eine Abweichung, ist diese zulässig. Diesfalls gilt der Erlass der UeO zugleich als Änderung der Grundordnung, mit verfahrensrechtlichen Konsequenzen (Zwang, den Entscheid des Stimmbürgers einzuholen). Mit einer ersten UeO konnte zum Beispiel die Erschliessung für das Baugebiet festgelegt werden und anschliessend mit einer zweiten, überlagernden UeO die Lage und Gestaltung der Bauten.

Die ZPP stellt eine Zone der Grundordnung dar, welche nicht direkt anwendbares Recht schafft, sondern sicherstellt, dass eine bedürfnisgerechte UeO erlassen wird.

Nachdem im Baugesetz des Kantons Bern aus dem Jahre 1970 das Instrument der Zone mit ZPP noch nicht vorgesehen war, kennt das BauG von 1985 gleich zwei Varianten. Es handelt sich dabei um die Gemeinderatszone und die Stimmbürgerzone.

Die Wahl der Variante steht der Gemeinde zu. Der Entscheid wird mit der Aufnahme der ZPP in die Grundordnung gefällt und es muss aus dem Zonenplan und dem Baureglement klar hervorgehen, um welche Variante es sich handelt. Bei beiden Varianten muss das Baureglement Rahmenbedingungen für die UeO setzen. Dort, wo nicht der Gemeinderat über die UeO beschliesst, also bei der Stimmbürgerzone, müssen die Beschreibungen weniger weit gehen.

Bei beiden Varianten sind die Grundeigentümer zur Erarbeitung der UeO heranzuziehen. Eine UeO kann erarbeitet und erlassen werden, ohne dass die Mehrheit der Grundeigentümer damit einverstanden sein muss.

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob mit der Genehmigung der Revision Zonenplan Siedlung für das im Erschliessungsperimeter des Überbauungsplanes "Hinter Hart"

vom 21.09.1982 liegende Gebiet eine Zone mit Planungspflicht gemäss Art. 92 Abs. 3 b in Verbindung mit Art. 95 BauG 1985 BE entstehen soll.

Hiermit ist die Weigerung der Einsprecher, die Einsprache vom 21.11.05 zurückzuziehen hinreichend begründet.

Die Einsprecher behalten sich ausdrücklich vor, die oben aufgeführte Begründung, falls erforderlich zu einem späteren Zeitpunkt zu ergänzen, respektive, neue Gründe nachzureichen.'

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Es werden folgende Rechtsbegehren gestellt:

1. Die Erweiterung des nördlichen Teils der Bauzone in der "Hinter Hart" und des nördlichen Teils der Parzelle Nr. ■■■ bis zur Waldgrenze sei abzuweisen.
2. Der Wirkungsbereich (Perimeter) des Überbauungsplanes "Hinter Hart" vom 21. September 1982 sei im Bereich Kugelweg und Parzelle Nr. ■■■ aufzuheben.
3. Der RR-Beschluss Nr. 1244 vom 14.08.2001 sei zu rektifizieren, da keine Überbauungsordnung "Hinter Hart" existiert.
4. Der RR-Beschluss Nr. 654 vom 23.04.2002 sei zu rektifizieren, da keine Überbauungsordnung "Hinter Hart" existiert.

Die Einsprache richtet sich in Punkt 1 gegen den Zonenplan Siedlung. Insbesondere wird die Einzonung "Hinter Hart" und "Linsenbodenacker" (neu Lessiboden) bis an die Waldgrenze gerügt.

Die Einsprecher argumentieren, dass eine Einzonung nicht rechtens sei und Bundesrecht verletzt würde, insbesondere da das Land zwischen baugesetzlichem Abstand und Waldrand nicht überbaut werden könne. Die bestehende Pufferzone zwischen Bauzone und Wald in der "Hinter Hart" sei beizubehalten, damit der hohe ökologische Wert des Waldrandes so wenig als möglich beeinträchtigt werde.

Dazu ist Folgendes zu bemerken:

Es macht grundsätzlich Sinn die Bauzonengrenze mit der Parzellenstruktur abzugleichen, zumal im vorliegenden Fall wohl bauliche Nutzungen gemäss RBG nicht zulässig, jedoch Gartengestaltungsmassnahmen möglich sind. Dazu sei auf § 62 RBV verwiesen, wonach übliche Gartengestaltungsmassnahmen zwischen dem Waldrand und der Waldbaulinie bzw. dem Abstand nach § 95 RBG zulässig sind, wobei das natürliche Terrain auf einer Breite von 5 m dem Waldrand entlang nicht verändert werden darf.

Erfahrungsgemäss finden Gartengestaltungsmassnahmen auch in den Zwischenbereichen statt, wo keine Bauzone ausgeschieden wurde. Zudem ist festzuhalten, dass eine landwirtschaftliche Nutzung in diesen Bereichen keinen Sinn macht. Eine Pufferzone wird zudem durch den baugesetzlichen Abstand gewährleistet.

Der Regierungsrat kann keine Verletzung von Bundesrecht erkennen. Es sei zudem zu erwähnen, dass im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden die gesamte Parzellenfläche zur Nutzung gezählt werden kann.

Die Einsprache richtet sich in Punkt 2 gegen die bereits rechtskräftige Erschliessungsplanung im Bereich des Kugelweges. Das Rechtsbegehren hat zu Ziel, ein bernisches Planungsinstrument abzuändern.

Es sei primär auf Ziffer 4 dieses Beschlusses hinzuweisen. Der Regierungsrat kann in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen, d.h. irgendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat

ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG nicht standhalten.

Im Weiteren werden seitens der Einsprecher bereits rechtskräftige Verfahren und Festlegungen sehr ausführlich beschrieben und gerügt. Der Regierungsrat nimmt Kenntnis von diesen Ausführungen, hält jedoch fest, dass mit dem Abschluss der öffentlich-rechtlichen Verfahren auch die Möglichkeit der Einsprache nicht mehr gegeben ist.

Der Regierungsrat hält im Weiteren fest, dass auch das Verfahren zur Erschliessung im Gebiet "Hinter Hart" bereits rechtskräftig abgeschlossen wurde. Es sei in diesem Zusammenhang unter Anderem auf die Regierungsratsbeschlüsse Nr. 1244 vom 14. August 2001 und 654 vom 23. April 2002 hingewiesen. Ergänzend dazu sei erwähnt, dass diese Beschlüsse wie folgt betitelt sind:

'Gemeinde Zwingen, Bau- und Strassenlinienplan "Kugelweg (nordöstlicher Abschnitt) und Mutation zum BSP Leimertsgarten, Hart, Spitzacker und Galgenacker, bzw. Mutation zum Überbauungsplan Hinter Hart", Bau- und Strassenlinienplan "Kugelweg (westlicher Abschnitt) und Mutation zum BSP Leimertsgarten, Hart, Spitzacker und Galgenacker", Zonenplan Siedlung "Mutation Erschliessung Kugelweg".'

Der entsprechende Beschluss lautet wie folgt:

- :///:
1. Der von der Einwohnergemeindeversammlung Zwingen am 6. Juni 2000 beschlossene Bau- und Strassenlinienplan "Kugelweg (westlicher Abschnitt) und Mutation zum BSP Leimertsgarten, Hart, Spitzacker und Galgenacker", der von der Einwohnergemeindeversammlung Zwingen am 4. Dezember 2001 beschlossene Bau- und Strassenlinienplan "Kugelweg (nordöstlicher Abschnitt) und Mutation zum BSP Leimertsgarten, Hart, Spitzacker und Galgenacker, bzw. Mutation zum Überbauungsplan Hinter Hart" und die ebenfalls am 4. Dezember 2001 von der Einwohnergemeindeversammlung Zwingen beschlossene Mutation zum Zonenplan Siedlung "Mutation Erschliessung Kugelweg" werden genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 87/BSP/7/1, 87/BSP/5/1 (Bau- und Strassenlinienplan "Kugelweg (nordöstlicher Abschnitt) und Mutation zum BSP Leimertsgarten, Hart, Spitzacker und Galgenacker, bzw. Mutation zum Überbauungsplan Hinter Hart" <Überbauungsordnung ohne Inventarnummer>), 87/BSP/9/0, 87/BSP/5/2 (Bau- und Strassenlinienplan "Kugelweg (westlicher Abschnitt) und Mutation zum BSP Leimertsgarten, Hart, Spitzacker und Galgenacker"), 87/ZPS/1/2 (Mutation zum Zonenplan Siedlung "Mutation Erschliessung Kugelweg") versehenen Exemplare der Pläne.
 3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Daraus ist klar ersichtlich, dass eine Mutation zum Überbauungsplan "Hinter Hart" stattgefunden hat.

Die Bezeichnung in der Klammerbemerkung von Ziffer 2 ist lediglich ein Ablagetitel für das Archiv gewählt worden. Selbst dort unter Ziffer 2 ist aber von der Mutation zum Überbauungsplan "Hinter Hart" die Rede. Lediglich in Kombination mit der Festlegung der Inventarnummer (der Überbauungsplan "Hinter Hart" besitzt keine, da es sich um ein bernisches Planungsinstrument handelt) wurde innerhalb einer weiteren Klammer der Begriff 'Überbauungsordnung ohne Inventarnummer' gebraucht. Dies aus dem einfachen Grund, weil die Planungsinstrumente Überbauungsplan und Überbauungsordnung im basellandschaftlichen Archiv unter dieselbe Rubrik fallen. Diese Instrumente, zumal sie auf keiner gesetzlichen

Basis mehr beruhen, werden im Laufe der Zeit durch andere Planungsinstrumente abgelöst; archivieren muss man sie trotzdem.

Von einer 'wundersamen Metamorphose des altrechtlichen Überbauungsplanes' kann folglich nicht die Rede sein.

Eine Rektifizierung der Beschlüsse Nr. 1244 vom 14. August 2001 und Nr. 654 vom 23. Mai 2002 ist entsprechend nicht nötig.

Der Regierungsrat hofft, mit dieser Klarstellung weitere Diskussionen vermeiden zu können.

Die weiteren von den Einsprechern vermuteten Ungereimtheiten mit der Erschliessungsplanung Kugelweg sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Es kann entsprechend nicht darauf eingetreten werden.

Auf die unter dem Titel: 'Eventualiter' angeführten Punkte der Einsprecher kann nicht eingetreten werden. Im Rahmen des vorliegenden Genehmigungsverfahrens kann nicht positiv-rechtlich die Mutation irgendwelcher anderer Bau- und Strassenlinienpläne verlangt werden. Es sei in diesem Zusammenhang wiederum auf Ziffer 4 dieses Beschlusses hingewiesen. Zudem kennt die basellandschaftliche Gesetzgebung eine 'Rechtsverwahrung' nicht.

Diese war im bernischen Recht gemäss Art. 26 des Dekrets über das Baubewilligungsverfahren vom 10. Februar 1970 möglich. Mit dem Kantonswechsel des Laufentals zum Kanton Basel-Landschaft am 1. Januar 1994 ist dieser Artikel in folgendem Wortlaut nicht mehr anwendbar.

"Art. 26

1 Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung des Baugesuchstellers und der Behörden über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden, und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden können.

2 Zur Anmeldung einer Rechtsverwahrung ist Jedermann befugt, der zivilrechtlich rechts- und handlungsfähig ist.

3 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den Lastenausgleich (Art 30 und 31 BauG)."

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

4.3 Zur unerledigten Einsprache [REDACTED] ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

Die Einsprache richtet sich gegen den Zonenplan Siedlung. Die Einsprache lautet zusammenfassend wie folgt:

'Antrag

Auf die Bauzonenerweiterung im Gebiet Hart (Parzellen [REDACTED]) ist zu verzichten.

Von Hecken und Feldgehölzen ist der Bauabstand von 5 m beizubehalten und nicht auf 2 m zu reduzieren.

Falls der Bauzonenerweiterung wider Erwarten entsprochen werden sollte, so ist für den gesamten Südhang mit den Magerwiesen von nationaler Bedeutung ein Schutzkonzept zu erstellen und für die Einzonung sind ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen vorzunehmen, welche zonenplanerisch gesichert werden.'

Dieser Antrag wird wie folgt begründet:

'Die Bauzonenerweiterung "Hart" tangiert eine nach gültigen Zonenvorschriften geschützte Hecke. In den neuen Zonenvorschriften soll nur noch ein Teil der Hecke als Schutzobjekt ausgewiesen werden, ein wesentlicher Teil würde der Bauzone zugeordnet und könnte somit nicht erhalten werden. Es ist aber nach § 13 NLG BL untersagt, Hecken zu beseitigen oder zum Absterben zu bringen. Nach § 6 NLG gelten Hecken als bedeutsame Naturobjekte und nach Art. 18 Abs. 1bis NHG sind Hecken besonders zu schützen. Damit widerspricht die Einzonung der Hecke kantonalem und eidgenössischem Naturschutzrecht. Ausserdem figuriert die betroffene Hecke im Regionalen Richtplan Laufental-Tierstein-Dorneck als "speziell erhaltenswertes Objekt". Diese Objekte "sollen im Rahmen der kommunalen Planung einzeln erfasst und über Reglemente gesichert werden".

Der gesamte südexponierte Hang ist naturschützerisch sehr wertvoll. Die Magerwiesen oberhalb des für die Einzonung vorgesehenen Gebietes sowie weiter östlich gelegene Flächen sind gemäss Inventar der Trockenwiesen und -weiden der Schweiz von nationaler Bedeutung. Eine direkt an die Magerwiese angrenzende Bauzone würde diese in ihrem Wert beeinträchtigen. Das einzuzonende Gebiet ist als Pufferzone gegenüber der Bauzone von Bedeutung. Das Gebiet eignet sich deshalb aus naturschützerischer Sicht nicht als Bauzone. Des Weiteren verfügt die Gemeinde Zwingen noch über beträchtliche Baulandreserven. Eine weitere Einzonung widerspricht damit § 15 Abs. 1 RBG, wonach die Gemeinden für eine bedarfsgerechte und zweckmässige Siedlungsentwicklung zu sorgen haben.

Gemäss gültigen Zonenvorschriften ist von geschützten Feldgehölzen und Hecken wenigstens ein Bauabstand von 5 m einzuhalten. In den neuen Zonenvorschriften soll dieser Abstand auf 2 m reduziert werden. Wie sich in der Gemeinde Zwingen verschiedentlich gezeigt hat, wurden die Hecken selbst mit einem Bauabstand von 5 m in ihrer Qualität stark beeinträchtigt. Hecken wurden mit der Begründung von Schattenwurf und Gefahr von einstürzenden Bäumen an verschiedenen Stellen illegal gerodet. Mit einem Bauabstand von 2 m würde sich dieser Konflikt weiter verschärfen. Des Weiteren würden die Wurzeln der Bäume und Sträucher bei der Bauausführung angeschnitten und verletzt, was letztlich zum Absterben insbesondere von Bäumen führen kann. Aus diesen Gründen widerspricht ein Bauabstand von 2 m ebenfalls den bereits oben erwähnten eidgenössischen und kantonalen Schutzziele für Hecken.'

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Mit der Nichtgenehmigung der Einzonung im Gebiet westlich des Hartweges wird dem Begehren der Einsprecherin auf Verzicht der Bauzonenerweiterung im Gebiet Hart (Parzellen [REDACTED]) entsprochen. Auf diesen Begehren ist folglich nicht mehr einzutreten.

Zum Begehren von Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von 5 m beizubehalten und nicht auf 2 m zu reduzieren ist Folgendes anzuführen.

Die Planungshoheit für die kommunale Nutzungsplanung liegt grundsätzlich bei der Gemeinde. Das heisst, sie kann gemäss § 18 RBG Zonenvorschriften für das ganze Gemeindegebiet erlassen.

Im Rahmen der Ausarbeitung der Zonenvorschriften hat die Gemeinde ein Grün- und Freiraumkonzept erarbeitet und unter Anderem die zu schützenden Hecken bezeichnet. Gemäss § 47 des Zonenreglementes prägen die im Zonenplan bezeichneten Hecken und Gehölze zu einem wesentlichen Teil das Siedlungsbild und haben als ökologische Vernetzungselemente für die Pflanzen- und Tierwelt eine besondere Bedeutung.

Ziffer 4 von § 47 hält fest, dass für neue bewilligungspflichtige Bauten ein angemessener Abstand zu den Schutzobjekten einzuhalten ist, im Minimum 2 m.

Im Kommentar zu dieser Ziffer wird ein Minimalabstand für neue Hauptbauten für Wohnen und Arbeiten von 4 m ab Hecken-/ Gehölzrand empfohlen.

Der Regierungsrat hält fest, dass weder im RBG noch in der entsprechenden Verordnung ein einzuhaltender Heckenabstand festgelegt wurde. Die Gemeinden können jedoch im Sinne des Naturschutzes geeignete Vorschriften erlassen, um das Grün- und Freiraumkonzept umzusetzen.

Der Regierungsrat hält dazu fest, dass die Gemeinden nicht verpflichtet werden können, gegenüber Hecken Minimalabstände festzulegen. Dazu fehlt die gesetzliche Grundlage.

Die Gemeinde Zwingen ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision zum Schluss gelangt, dass bei neuen Hauptbauten für Wohnen und Arbeiten ein Abstand von 4 m zu den im Zonenplan bezeichneten Hecken empfehlenswert ist, wobei jedoch ein Minimalabstand von 2 m einzuhalten ist. Im Weiteren sei auf Ziffer 4 dieses Beschlusses hingewiesen, wonach der Regierungsrat keine positiven Vorschriften erlassen kann. Zudem muss erwähnt werden, dass den Gemeinden als Planungsbehörde ein gewisser Handlungs- und Ermessensspielraum im Sinne der Gemeindeautonomie einzuräumen ist.

Eine Verletzung übergeordneten Rechts ist nicht erkennbar. Der Schutz der Hecken wird mit den vorliegenden Bestimmungen gewährleistet.

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

Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

://: 1. Die Einsprachen

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

werden soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen.

2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Zwingen am 3. Mai 2005 beschlossene Ortsplanungsrevision wird mit folgenden Ausnahmen beschlossen und damit allgemein verbindlich erklärt:

Ausnahmen

Von der Genehmigung ausgenommen und in den entsprechenden Planungsinstrumenten rot gestrichen wird die Einzonung westlich des Hartweges (Parzellen Nrn. 944, 682, 209, 363, 743, 506, 505, 649, 55).

Ebenfalls von der Genehmigung ausgenommen werden Ziff. 1) Abs. 2 von § 28 und Ziffer 2) von § 29 des Zonenreglementes Siedlung betreffend die Befreiung der KMU Nutzungen von der Bebauungsziffer. Diese Ziffern werden entsprechend rot gestrichen.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 87/ZPS/2/0; 87/LES/2/0 (Zonenplan Siedlung; Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan im Zonenplan integriert):

81/ZRS/1/0 (Zonenreglement Siedlung), versehenen Exemplare der Pläne und der Reglemente.

Mit den vorliegenden Beschlüssen werden folgende Planungsinstrumente aufgehoben:

- das Baureglement vom 10. Februar 1993 mit Ausnahme der Bestimmungen über die Areale Papierfabrik, 'Etmatt' und 'In den Weiden'
- der Zonenplan vom 14. Februar 1978 mit Ausnahme der Bestimmungen über die Areale Papierfabrik, Etmatt und In den Weiden.

4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.
5. Die Gemeinde wird angehalten, die von den Ausnahmen (Nichtgenehmigungen) betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die entsprechende Nichtgenehmigung zu informieren und auf die untenstehende Rechtsmittelbelehrung aufmerksam zu machen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liesental, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

(alle Einschreiben)

- Stierli + Ruggli, Ingenieure und Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Gemeinderat Zwingen, 4222 Zwingen
- Jermann Ingenieure + Geometer AG
- Landeskanzlei (Publikation)
- Bauinspektorat, Bauabteilung Laufen
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Amt für Raumplanung (12)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:
W. Mundschin