

Direction des travaux
publics, des transports
et de l'énergie
du canton de Berne

Bern, den 31. Dezember 1993
RPA/Ag/me g2:zwingen1

A. Aus den Akten

Gemeinde:

Zwingen

1. Gegenstand:

Ueberbauungsordnung
Sägereiareal bestehend aus
- Ueberbauungsplan
- Ueberbauungsvorschriften
- Erschliessungsvertrag



Oeffentliche Auflage:

04.09. - 03.10.1993

Gemeindebeschluss:

14. Oktober 1993

2. Gegenstand:

Strassenplan

Oeffentliche Auflage:

04.09.1993 - 03.10.1993

Einsprachen:

1.

1.1

1.2

1.3

1.4

1.5

1.6

1.7

1.8

- 1.9 [REDACTED]
- 1.10 [REDACTED]
- 1.11 [REDACTED]
- 1.12 [REDACTED] zurück-
gezogen am 19.10.1993
- 1.13 [REDACTED] zu-
rückgezogen mit Brief eingelangt
am 15.12.1993
- 1.14 [REDACTED]
- 1.15 [REDACTED] zurückge-
zogen am 24.10.1993
- [REDACTED]
2. [REDACTED]
zurückgezogen am 12.10.1993
3. [REDACTED]
zurückgezogen am 12.10.1993
4. [REDACTED]
zurückgezogen am 12.10.1993
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]

Rechtsverwahrungen:

siehe Einsprachen Nrn. 1.14 und 6

Gemeindebeschwerde:

1.

[illegible]

B. Erwägungen

1. Formelles

Die kantonale Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion genehmigt gemäss Art. 61 BauG Vorschriften und Pläne der Gemeinden, wenn sie recht- und zweckmässig sind und im öffentlichen Interesse liegen.

Nach Anhörung des Gemeinderates und der betroffenen Grundeigentümer kann sie gesetzwidrige oder unzweckmässige Vorschriften im Genehmigungsbeschluss ändern, soweit dadurch nicht unzulässig in die Gemeindeautonomie eingegriffen wird.

Die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion ist ausserdem zuständig für die Genehmigung von Strassenplänen gemäss Art. 32 - 36 des Strassenbaugesetzes (SBG), sofern es sich um kleine Strassenbauten (Art. 33 Abs. 2 SBG) handelt. Der vorliegend zur Genehmigung anstehende Strassenplan umfasst die Neugestaltung der Staatsstrasse J 18 im Bereich der zur Genehmigung vorliegenden Ueberbauungsordnung "Sägereiareal". Der Strassenplan umfasst im wesentlichen die Anordnung der neuen Einspurstrecken und von Verkehrsinseln, welche zur Erschliessung des Areals notwendig werden. Es erfolgt damit eine Umgestaltung der bestehenden Strasse. Es handelt sich demnach um eine kleine Strassenbaute im Sinne von Art. 33 Abs. 3 SBG. Die Zuständigkeit der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion zur Genehmigung des Strassenplans ist gegeben.

Die Direktion setzt sich im Genehmigungsverfahren mit den unerledigten Einsprachen auseinander.

Die Rechtmässigkeit einer Vorlage setzt auch voraus, dass das Planverfahren vorschriftsgemäss durchgeführt worden ist. Gegenstand des Genehmigungsverfahrens können daher auch Fragen sein, welche die verfahrensmässige Vorbereitung einer Vorlage betreffen. Solche Fragen sind üblicherweise Gegenstand der Gemeindebeschwerde gemäss Art. 57 ff des Gemeindegesetzes (GG) des Kantons Bern. Die Gemeindebeschwerde ist gemäss Art. 57 Abs. 2 GG lediglich subsidiär. Sie steht nur dann offen, wenn gegen einen Beschluss kein anderes Rechtsmittel ergriffen werden kann. Da die in der Gemeindebeschwerde aufgeworfenen Rechtsfragen aber mittels Einsprache gerügt werden können, kann darüber im Genehmigungsverfahren entschieden werden.

2. Genehmigung Ueberbauungsordnung und Strassenplan

2.1 Zweck der Ueberbauungsordnung

Mit der Ueberbauungsordnung "Sägereiareal" Ringermatten sollen die Voraussetzungen geschaffen werden zur Erstellung eines Non-food-Einkaufszentrums unmittelbar an der Staatsstrasse J18 sowie von der Strasse abgewandt und damit abgeschirmt 40 Wohnungen nahe der Birs. Dafür soll die bestehende gewerbliche Nutzung auf dem Areal aufgegeben werden.

Das grosse Bauvorhaben eines Nonfood-Einkaufszentrums bedingt die Formulierung der wichtigsten Vorgaben bereits auf Planungsebene anstatt im Baubewilligungsverfahren. Aus diesen Gründen wurde von den kantonalen Behörden eine Ueberbauungsordnung verlangt, von den Stimmberechtigten beschlossen und vorliegend zur Genehmigung eingereicht.

2.2 Notwendigkeit einer Zonenplanänderung

Das Bauvorhaben bedingte eine Zonenplanänderung. Die bestehende Zonenordnung wurde in der Weise abgeändert, dass die Gewerbezone nun unmittelbar an der Staatsstrasse zu liegen kommt, und im südlichen Bereich eine neue reine Wohnzone W2 angesiedelt wird.

2.3 Strassenplan

Das bedeutende zu erwartende Verkehrsaufkommen des Einkaufszentrums erfordert einen neuen Anschluss des Areals ab Staatsstrasse, vorab um die bestehende Weidenstrasse nicht mit zusätzlichem Verkehr zu belasten. Die Umgestaltung der Staatsstrasse erfolgt im Strassenplanverfahren.

2.4 Mitwirkungsverfahren

Die künftige Bauträgerin, das beauftragte Planungs- und Architekturbüro sowie die Gemeinde bemühten sich von allem Anfang an um maximale Transparenz der Planungsarbeiten und suchten frühzeitig den Kontakt zu den kantonalen Behörden. Anregungen, Forderungen und zu beachtende rechtliche Rahmenbedingungen konnten so zu jeder Zeit dem Stand der Arbeiten gemäss eingebracht werden, und sie wurden von den Projektierenden bereitwillig entgegengenommen und in das Planwerk verarbeitet.

Anlässlich der Mitwirkungsverfahren, ein erstes wurde durchgeführt bezüglich eines Vorprojekts, ein zweites zum überarbeiteten Projekt und zur Ueberbauungsordnung, sind keine von einer breiten Bevölkerungsschicht abgestützten Bedenken gegenüber den Verkaufs- und Gewerbegebäuden bekannt geworden. Der politische Wille zur Realisierung der Verkaufs- und Gewerbebauten auf dem Sägereiareal wurde mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 14. Oktober 1993 bestätigt.

2.5 Vorprüfungsverfahren

Nach informellen Vorgesprächen nahmen die betroffenen kantonalen Stellen unter der Federführung des Raumplanungsamtes am 15. März 1993 ein erstes Mal zu einer Voranfrage Stellung. Wegen der bereits konkret vorliegenden Absichten konnten viele Fragen, welche üblich Gegenstand des Vorprüfungsverfahrens sind, vorweggenommen werden. Der eigentliche Vorprüfungsbericht erfolgte aufgrund einer bereits bereinigten Vorlage am 18. August 1993. Im Rahmen der Vorprüfungsverfahren hatten die betroffenen kantonalen Stellen Gelegenheit, zum Projekt Stellung zu nehmen. Insbesondere den Anliegen des Tiefbauamtes (Erschliessung ab Staatsstrasse, Ausgestaltung des Strassenplans), des Amtes für Industrie, Gewerbe und Arbeit (Anzahl Parkplätze) und des Amtes für Wald und Natur (Gestaltung des Birsuferbereichs) wurde bei der Ueberarbeitung der Pläne und Vorschriften Rechnung getragen. Im Gegensatz zum Vorprojekt

weist das in der UeO verankerte Bauprojekt erhebliche Verbesserungen auf. Im übrigen sind alle im Vorprüfungsbericht des kantonalen Raumplanungsamtes aufgeführten Bereinigungspunkte berücksichtigt worden.

2.6 Ortsbild

Eine Anpassung erfuhr das Projekt insbesondere auch in gestalterischer Hinsicht. Bereits bei der Einreichung des Vorprojekts bestand wegen der grossen Baukörper das Bedürfnis, die kant. Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder OLK zur Einordnung des Projekts ins Orts- und Strassenbild Stellung nehmen zu lassen.

In ihrem Bericht vom 25. Februar 1993 hat die OLK festgehalten, dass eine Neuüberbauung im Gebiet Ringermatten wegen deren beschränkter Einsehbarkeit nicht störend wirke. In gestalterischer Hinsicht wurden verschiedene Auflagen gemacht. Wichtig waren der OLK u.a. die spürbare Gliederung des Hauptbaukörpers (heutige Baufelder A, B und C) sowie die Beschränkung der Gebäudehöhe auf 11 m. Im Projekt, welches der Ueberbauungsordnung zugrunde liegt, ist diesen Auflagen nachgelebt worden. Der grosse Baukörper tritt klar gegliedert in Erscheinung. Diese Gliederung soll offenbar mit der Wahl der Fassadenmaterialien noch unterstrichen werden. In puncto Gebäudehöhe hält sich das Projekt strikt an die vorgegebene Beschränkung von 11 m, mit Ausnahme des Treppenturms, welcher mit 12,50 m vorgesehen ist. Diese Akzentuierung des Treppenhauses, welche mit einer leichten Fassadengestaltung einhergehen soll, unterstreicht jedoch nur die klare Aufteilung des Baukörpers. Sie wirkt sich auf das äussere Erscheinungsbild wenn schon eher positiv aus. In der vorliegenden Form wirkt sich das Projekt auf das Orts- und Strassenbild jedenfalls nicht negativ aus. Die OLK spricht zu Recht von der Chance, mit der Neubebauung das heterogene Strassenbild in diesem Bereich neu zu ordnen.

2.7 Grössere Spielfläche

Die Fläche fehlt im Ueberbauungsplan. In Art. 15 UeV wird nur andeutungsweise davon gesprochen, im Gegensatz zum früheren zweiten Absatz, wonach die Benützung der in unmittelbarer Nähe gelegenen Turn- und Sportanlage ausdrücklich festgehalten wurde. Die Sportplatzmitbenützung wurde an der Gemeindeversammlung gestrichen (vgl. Protokoll). In der Ueberbauungsordnung sind die Standorte für die Kinderspielplätze festgehalten. Die Ausgestaltung und die Abmessung wird hingegen erst im Umgebungsgestaltungsplan festgelegt. Eine grössere Spielfläche hingegen fehlt. Diese Spielfläche wird im Baubewilligungsverfahren bereitgestellt werden müssen. Nach Ansicht der BVE könnte nach wie vor auf diese Spielfläche verzichtet werden, wenn die Sportanlagen südlich der Birs durch die Bewohner der Ueberbauung mitbenützt werden können. Art. 15 UeV ist in diesem Sinne in Ordnung.

2.8 Genehmigung

Die Zonenplanänderung und Ueberbauungsordnung liegen im öffentlichen Interesse. Die Planinstrumente sind sowohl in formeller als auch in materieller Hinsicht sehr sorgfältig erarbeitet worden, sind recht- und zweckmässig, und können damit ohne Einschränkung genehmigt werden.

Die Anpassung der Staatsstrasse ist zur Ermöglichung des Projekts notwendig. Auch der zugehörige Strassenplan wird damit beschlossen.

3. Einsprachen

3.1 Zurückgezogene Einsprachen

Die Einsprachen Nrn. 2, 3, 4 und 5 wurden von den jeweiligen Einsprechern rechtsgenügend zurückgezogen. Auf diese Einsprachen wird nicht mehr eingetreten.

3.2 Offene Einsprachen

Die Einsprache Nr. 6 ist identisch mit der Einsprache Nr. 1. Die Einsprecher Nr. 6 waren auch unter den Auftraggebern für die Einsprache Nr. 1. Die Einsprecher Nr. 6 haben ihre Einsprache nicht zurückgezogen, sondern dem Anwalt der Einsprecher Nr. 1 die Vollmacht entzogen. Ihre Einsprache gilt damit als aufrechterhalten. Da die Einsprache jedoch identisch ist mit der Einsprache Nr. 1, können die Einsprachen gemeinsam behandelt werden.

3.3 Zuständigkeit zur Beurteilung der Gemeindebeschwerde

Die als Gemeindebeschwerde bezeichnete Eingabe wurde mit Datum vom 15. November 1993 beim Regierungsstatthalter von Laufen eingereicht. Der Regierungsstatthalter von Laufen holte eine Stellungnahme des Gemeinderates von Zwingen ein (29.11.1993) und leitete die Beschwerde mit Verfügung vom 6.12.1993 an die kant. Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion weiter, damit diese im Genehmigungsverfahren gemeinsam mit den Einsprachen über die Beschwerde entscheiden könne. Die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion ist für den Entscheid über die Gemeindebeschwerde zuständig. Mit Einsprache können sämtliche Verfahrensfehler gerügt werden, welche mit der Gemeindebeschwerde angefochten werden können. Darüberhinaus können vor allem materielle Rügen gegen eine Planung mit Einsprache vorgebracht werden, nicht aber mit Gemeindebeschwerde. Es könnte der Fall eintreten, da dieselben Rügen gleichzeitig mit Gemeindebeschwerde als auch mittels Einsprache erhoben werden. Es ist in diesem Fall sinnvoll, die beiden Verfahren zusammenzufassen. Damit wird auch dem Gedanken nachgelebt, dass die Gemeindebe-

schwerde als subsidiäres Rechtsmittel zum Zuge kommen soll, wo kein anderes Rechtsmittel gegen einen Rechtsakt der Gemeinde offensteht. Solches Vorgehen entspricht überdies den Prinzipien der Verfahrenskoordination und der Prozessökonomie. Es wird auch von [REDACTED], Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (Bern, 1987) vertreten (vgl. Note E 72, Art. 60 N. 4, Art. 61 N. 10).

3.4 Legitimation zur Gemeindebeschwerde

Vorab zu entscheiden ist über die Einsprache, soweit sie als Gemeindebeschwerde formuliert wurde. Ist die Einsprache in diesem Punkt gutzuheissen, müsste die Gemeindeabstimmung über die Ueberbauungsordnung "Sägereiareal" aufgehoben werden.

Die Einsprecher führen Beschwerde gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss, weil die Ueberbauungsordnung und Zonenplanänderung "Sägereiareal" der Gemeindeversammlung vorgelegt wurde, bevor mit ihnen als Einsprecher eine Einigungsverhandlung abgehalten worden sei. Die Beschwerdeführer sind durch diesen Umstand beschwert, und damit in ihren eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen (Art. 59 Abs. 1 GG). Sie sind damit grundsätzlich zur Gemeindebeschwerde legitimiert.

3.5 Rügepflicht gemäss Art. 35 Gemeindeverordnung

Die Beschwerdebefugnis zur Führung der Gemeindebeschwerde ist geknüpft an die Pflicht zur sofortigen Rüge gemäss Art. 35 der Gemeindeverordnung des Kantons Bern (GV). Unterbleibt die sofortige Rüge, gilt das Anfechtungsrecht als verwirkt. Bei der Rüge gemäss Art. 35 GV handelt es sich damit um eine Obliegenheit, von deren Erfüllung der weitere Bestand des Anfechtungsrechts abhängt. Der Sinn dieser Vorschrift liegt darin, dass damit ein Verfahrensmangel unmittelbar während des Verfahrens behoben werden kann, und in der Folge z.B. vermieden werden kann, dass eine Vorlage zu Unrecht den Stimmberechtigten vorgelegt wird. Art. 35 Abs. 2 GV präzisiert, dass insbesondere auch die Verletzung von Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften sofort beanstandet werden müsse. Die Beschwerdeführer bringen vor, die Gemeindeversammlung hätte nicht über die Zonenplanänderung und Ueberbauungsordnung befinden dürfen, bevor über ihre Einsprache eine Einigungsverhandlung durchgeführt worden wäre. Sobald die Beschwerdeführer Kenntnis hatten davon, dass die Gemeindeversammlung trotzdem einen Beschluss fällen werde, hat die Rügepflicht grundsätzlich bestanden. Die Rügepflicht traf die Beschwerdeführer nicht erst anlässlich der Gemeindeversammlung, wie dies die Beschwerdeführer anzunehmen scheinen (Ziff. 5 auf S. 3 der Beschwerde). Vielmehr bestand sie von dem Zeitpunkt an, in dem die Einsprecher annehmen mussten, dass an der Gemeindeversammlung über das Geschäft beschlossen wird, obwohl die Einspracheverhandlung noch nicht stattgefunden hatte. Die Beschwerdeführer dürfen auch nicht als ju-

ristische Laien gelten, welche über die Verletzung von Art. 60 Abs. 2 BauG nicht im Bilde waren. Vielmehr haben sie alle einen Anwalt beauftragt ihre Interessen betreffend "Ueberbauung Sägereiareal Ringermatten Zwingen" (gemäss Vollmachten) wahrzunehmen. Sie haben sich daher das Fachwissen ihres Anwalts anrechnen zu lassen. Dies gilt nicht für die Gemeindeversammlung selber, aber für deren Vorbereitung im Hinblick auf die Ansetzung der Einigungsverhandlung. Im folgenden ist zu untersuchen, wie es sich damit konkret verhält.

Im Amtsblatt vom 4. September 1993 wurde die öffentliche Auflage der Zonenplanänderung und Ueberbauungsordnung "Sägereiareal" publiziert. In der Publikation wurde darauf aufmerksam gemacht, dass allfällige Einspracheverhandlungen in der Zeit vom 4. bis zum 12. Oktober 1993 stattfinden. Im Amtsblatt vom 15. September 1993 war die Gemeindeversammlung vom 14. Oktober 1993 publiziert. Unter den zur Abstimmung gelangenden Traktanden figurierte auch die Zonenplanänderung und Ueberbauungsordnung "Sägereiareal". Die Beschwerdeführer müssen sich entgegenhalten lassen, dass sie wegen der öffentlichen Wirkung dieser Publikationen über den genauen Ablauf der Geschäftsabwicklung im Bilde waren.

Mit Datum vom 5. Oktober 1993 (am Tage des Eingangs der Einsprache) lud die Gemeindeschreiberei Zwingen die Einsprecher, vertreten durch ihren Anwalt [REDACTED], dieser seinerseits vertreten durch [REDACTED], zur Einigungsverhandlung am 12. Oktober 1993, also vor der Gemeindeversammlung ein (vgl. 1. Einladung, in den Einspracheakten). Am 6. Oktober 1993, auf telefonische Intervention von [REDACTED] hin, dass [REDACTED] wegen Ortsabwesenheit an der Einigungsverhandlung nicht teilnehmen könne, erging eine zweite Einladung zur Einigungsverhandlung, diesmal für den 2. November 1993, also nach der Gemeindeversammlung.

Die BVE ist der Auffassung, dass die Einsprecher bzw. das sie in dieser Sache vertretende Anwaltsbureau in der Woche vom 7. Oktober 1993 - 14. Oktober 1993 reichlich Gelegenheit gehabt hätte, den Gemeinderat von Zwingen auf den Mangel aufmerksam zu machen. Sie wussten, dass die Gemeindeversammlung nach der für allfällige Einspracheverhandlungen anberaumten Frist über die Zonenplanänderung und Ueberbauungsordnung entscheiden würde. Insbesondere durften die Beschwerdeführer nicht darauf vertrauen, dass der Gemeinderat das Traktandum zurückziehen werde, nur weil die Einigungsverhandlung verschoben werden musste. Nachdem der Gemeinderat die Ablaufplanung für dieses Geschäft so umsichtig vorbereitet hatte war offensichtlich, dass er nicht wegen einer zu verschiebenden Einigungsverhandlung diesen Ablauf in Frage stellen mochte. Dem in Planungssachen erfahrenen beschwerdeführerischen Anwalt dürfte der Stellenwert einer verbindlichen Terminplanung im Bau- und Planungswesen bewusst sein. In wirtschaftlich schwierigen Zeiten ist es besonders wichtig, dass die

verbindliche Angaben über Terminabläufe geben können. Im Gegenteil erscheint das Verhalten der Beschwerdeführer treuwidrig, wenn sie sich mit einem Verhandlungstermin nach der Gemeindeversammlung einverstanden erklären, und im Nachhinein den Umstand, dass die Verhandlung erst nach der Gemeindeversammlung stattfinden sollte, zum Gegenstand ihrer Beschwerde machen.

Weil die Beschwerdeführer damit die rechtzeitige Rüge unterlassen haben, haben sie ihr Beschwerderecht verwirkt (vgl. Randtitel zu Art. 35 GV). Auf die Beschwerde ist infolge fehlender Legitimation nicht einzutreten.

3.7 Materielles zur Gemeindebeschwerde (obiter dictum)

Die BVE hat bei der Genehmigung von Plänen und Vorschriften im Zuge der Rechtmässigkeitsprüfung auch darauf zu achten, dass die Verfahren vorschriftsgemäss durchgeführt wurden (Zaugg, a.a.O., N. 10 zu Art. 61 BauG). Trotz Nichteintreten kann die Gemeindebeschwerde daher auch in materieller Hinsicht überprüft werden. Es lässt sich feststellen, dass die Beschwerde aus den gleichen oder ähnlichen Gründen abzuweisen wäre, deretwegen nicht darauf eingetreten wurde. Seit der Publikation der Gemeindeversammlung waren die Beschwerdeführer über den Terminplan der Gemeinde im Bilde. Die Gemeinde hatte in der Publikation über die öffentliche Planaufgabe ausdrücklich darauf hingewiesen, dass allfällige Einspracheverhandlungen in der Woche zwischen dem 4. und dem 13. Oktober 1993 stattzufinden hätten. Der beschwerdeführerische Anwalt hätte sich auf einen Termin innerhalb dieser 10 Tage einrichten können. Wäre ihm die persönliche Anwesenheit nicht möglich gewesen, hätte er ohne weiteres eine Stellvertretung organisieren können. Die Gemeinden müssen die Möglichkeit haben, solche Terminabläufe im Voraus mit einer gewissen Verbindlichkeit zu planen. Eine Einspracheverhandlung lässt sich leichter terminieren als eine Gemeindeversammlung. Wenn die Gemeinde wie im vorliegenden Fall bereits bei der Publikation zur öffentlichen Auflage die Termine für die Einspracheverhandlungen bekannt gibt und die Spanne für solche Verhandlungen 10 Tage beträgt, dann haben sich die Einsprecher, wenn sie auf einer Einspracheverhandlung vor der Gemeindeversammlung bestehen an diese Vorgaben zu halten. Der den Einsprechern zustehende Rechtsschutz gebietet nicht, die Gemeindeversammlung zu verschieben, nur weil sich die Einsprecher nicht auf einen Verhandlungstermin innerhalb der zur Verfügung stehenden 10 Tage einrichten können. Die Beschwerde wäre daher, wenn darauf einzutreten gewesen wäre, abgewiesen worden.

Das Einspracheverfahren im Planerlassverfahren folgt in weiten Teilen dem Einspracheverfahren im Baubewilligungsverfahren. Eigene Vorschriften im Baugesetz betr. Einspracheverfahren bei Planungen fehlen weitgehend. In Art. 60 Abs. 2 BauG wird einzig festgehalten, dass Einsprache-

verhandlungen vor dem Beschluss durch die legislativen Organe abzuhalten seien. Im übrigen sind mangels eigener Vorschriften die Vorschriften zum Einspracheverfahren im Baubewilligungsverfahren analog anzuwenden (betr. Einigungsverhandlung ausdrücklich Zaugg, a.a.O., N. 6 zu Art. 61 BauG). Gemäss Art. 27 Abs. 4 des Baubewilligungsdekrets (BewD) kann aber unter gewissen Umständen auf eine Einigungsverhandlung verzichtet werden. Das Recht auf Verzicht steht dem Baugesuchsteller und dem Einsprecher bzw. Rechtsverwahrer zu. Ohne Frage steht es auch im Planerlassverfahren dem Einsprecher offen, auf die Verhandlung zu verzichten. Mangels am Verfahren direkt beteiligter Bauherrschaft im Planverfahren fragt es sich, ob nicht auch der Gemeinde ein Recht auf Verzicht auf eine Einigungsverhandlung zustehen könnte, so, wenn ein Termin mit den Einsprechern nicht zu finden ist, oder wenn die Rechtsstandpunkte der Einsprecher der Gemeinde bekannt sind, sie aber nicht willens ist, darauf einzutreten. Dies ist abzulehnen, verkäme der Anspruch des Einsprechers auf eine Verhandlung doch so zur Farce. Die Gemeinde durfte jedoch im vorliegenden Fall in guten Treuen annehmen, die Einsprecher verzichteten auf eine Einigungsverhandlung vor der Gemeindeversammlung, da sie bereitwillig einen neuen Termin nach der Gemeindeversammlung vereinbarten. Auch aus diesem Grund wäre die Gemeindebeschwerde abzuweisen.

3.8 Ergebnis betr. Gemeindebeschwerde

Auf die Gemeindebeschwerde wird mangels Einsprachelegitimation (keine rechtzeitige Rüge gemäss Art. 35 GV) nicht eingetreten.

3.9 Einsprache Nrn. 1 und 6

Die Einsprecher Nr. 1.12, 1.13 und 1.15 haben ihre Einsprachen rechtsgenüglich zurückgezogen (Nr. 1.12 am 19.10.1993, Nr. 1.13 am 15.12.1993, Nr. 1.15 am 24.10.1993). Insoweit ist auf die Sammeleinsprache nicht mehr einzutreten. Zu behandeln sind die Einsprachen Nrn. 1.1 - 1.11, 1.14 und 6. Diese Einsprachen richten sich gegen die Zonenplanänderung, die Ueberbauungsordnung und den Strassenplan. Die drei Instrumente gehören untrennbar zusammen. Eine Differenzierung wird daher im folgenden nicht mehr vorgenommen.

3.10 Einsprachelegitimation

Die Einsprecher lassen sich in zwei Gruppen einteilen. Einerseits sind da solche, welche ihre Legitimation aus der Tatsache ableiten, dass sie als Nachbarn in ihren eigenen schützenswerten Interessen betroffen sind (Einsprecher Nrn. 1.2, 1.14 und 6). Die anderen Einsprecher sind Gewerbekonkurrenten. Sie sehen ihre Legitimation darin, dass die angefochtene Planung einen direkten Einfluss auf ihre Stellung im Wettbewerb beinhaltet, und sie deswegen mehr als jedermann in ihren schützenswerten Interessen betroffen sind. In dieser Einsprechergruppe befindet sich auch der

██████████, welcher kein eigenes schutzwürdiges Interesse geltend machen kann, jedoch geltend macht, er vertrete ██████████, welche ihrerseits als ██████████ zur Einsprache legitimiert wären. Die Einsprachebefugnis der Einsprecher wird im folgenden gruppenweise geprüft.

3.10 Legitimation der Nachbarn

Die Einsprecher Nrn. 1.14 und 6 wohnen unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet an der Weidenstrasse in Zwingen. Ihre Legitimation zur Einsprache ist ohne weiteres zu bejahen. Die Einsprecherin Nr. 1.2 wohnt am ██████████ in Zwingen. Ihre Liegenschaft liegt nördlich der Staatsstrasse J 18 250 m (Luftlinie) und weiter vom Planungsgebiet entfernt. Sie ist nicht mehr als andere Einwohnerinnen und Einwohner von Zwingen betroffen durch Planung und Bau der neuen Ueberbauung. In der Einsprache vom 4. Oktober 1993 wird die Legitimation der Einsprecherin Nr. 1.2 ohne weitere Begründung als gegeben vorausgesetzt. Worin aber die besondere Betroffenheit der Einsprecherin Nr. 1.2 liegen soll, ist nicht ersichtlich. Ihre Liegenschaft ist weder durch einen besonderen optischen Bezug, noch durch einen gemeinsamen Erschliessungsstrang mit dem Planungsgebiet verbunden. Mangels Einsprachelegitimation ist auf ihre Einsprache nicht einzutreten.

3.11 Legitimation der Gewerbekonkurrenten

Die Einsprecher Nr. 1.3 - 1.11 sowie der Einsprecher Nr. 1 stellvertretend für ██████████ haben fraglos ein wirtschaftliches Interesse daran, den ██████████ zu verhindern. Ein solches rein wirtschaftliches Interesse reicht jedoch nicht aus, die Einsprachelegitimation zu bejahen. Blossen ██████████ bleibt der Einsprache- und Beschwerdeweg im Baubewilligungs- und Planerlassverfahren daher i.d.R. verwehrt, sofern sie nicht in anderer Weise, z.B. als Nachbarn, mehr als jedermann durch ein Bauvorhaben oder eine Planungsmassnahme betroffen sind. Im vorliegenden Fall wird jedoch eine Spezialbauordnung erlassen, mittels welcher die Gemeinde Zwingen auf ihrem Gemeindegebiet eine grössere Verkaufseinheit des Detailhandels zulässt. Die Gemeinde ordnet damit die baulichen Nutzungsmöglichkeiten auf ihrem Gemeindegebiet. Es ist nicht anzunehmen, dass die Gemeinde ein zweites, vergleichbares Projekt auf ihrem Gemeindegebiet zulassen wird. Konkurrenten, falls sie in der Gemeinde Zwingen ähnliche Ausbaupläne hegen, werden am Marktzutritt gehindert, da sie nicht ähnlich günstige (baurechtliche) Rahmenbedingungen antreffen wie die hier betroffene ██████████. In diesem Sinne sind auch Konkurrenten zur Einsprache befugt, sofern sie nachweisen können, dass durch den Erlass einer planungsrechtlichen Ordnung der baurechtliche Rahmen so abgesteckt wird, dass die Konkurrenzverhältnisse nachhaltig beeinflusst werden. Dies könnte allein zutreffen für allfällige direkte Konkurrenten aus der Gemeinde Zwingen. Konkurrenten aus anderen Gemeinden unterstehen nämlich

der Planungshoheit ihrer jeweiligen Gemeinde. Es steht ihnen auch frei, in ihren Gemeinden um eine entsprechende Verbesserung der baurechtlichen Rahmenbedingungen nachzusuchen. Sie unterstehen daher gerade nicht, wie dies in der Einsprache behauptet wird, derselben Baugesetzgebung. Entscheidend ist vielmehr die Planungshoheit ihrer Standortgemeinden, welche durch die vorliegende Planung nicht tangiert wird.

Die Einsprecher 1.3 - 1.11 wohnen bzw. haben ihren Geschäftssitz allesamt ausserhalb der Gemeinde Zwingen. Sie sind daher im Lichte der obigen Betrachtungen nicht zur Einsprache befugt. Auf ihre Einsprachen wird nicht eingetreten.

Der [REDACTED] (Einsprecher Nr. 1.1) vertritt die Interessen [REDACTED]. In seinen eigenen schützenswerten Interessen betroffen zu sein behauptet er zu Recht nicht. Die Verbandsmitglieder sind aber, da nur die wenigsten ihre Gewerbe in Zwingen betreiben, in ihrer überwältigenden Mehrheit ebenfalls nicht zur Einsprache legitimiert. Der Einsprecher Nr. 1 ist daher ebenfalls nicht zur Einsprache befugt [REDACTED], vgl. Kölz/Häner, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, Zürich, 1993, N. 243 f). Bei diesem Ergebnis kann offen bleiben, ob [REDACTED] überhaupt zur Einspracheerhebung im Namen [REDACTED] befugt wäre. Der [REDACTED] ist zwar sprachlich recht offen gehalten, aber dadurch auch ziemlich unbestimmt. Er umfasst damit kaum das Ergreifen von Rechtsmitteln in Planerlassverfahren.

Klarerweise nicht legitimiert ist [REDACTED] zur Einsprache im Sinne einer "[REDACTED]" gemäss Art. 35 Abs. 2 lit b BauG (vgl. Kölz/Häner, a.a.O., N. 255). Hierzu fehlt es ihm an einem entsprechenden Zweckartikel in den Statuten.

3.12 Eintreten

Eingetreten wird damit auf die im übrigen form- und fristgerecht eingereichten Einsprachen Nrn. 1.14 und 6. Auf alle übrigen Einsprachen wird nicht eingetreten.

3.13 Einsprachebegründung

Die Einsprachen richten sich gegen das der Ueberbauungsordnung zugrunde liegende Bauprojekt an sich. Die Einsprecher bezeichnen das durch [REDACTED] geplante [REDACTED] als unnötig und vollständig überflüssig. Die vorgesehenen Verkaufsräume stellten wegen der Vielfalt der angebotenen Waren (breites Warensortiment mehrerer Geschäftszweige, Art. 24 BauV) ein Einkaufszentrum im Sinne von Art. 19 Abs. 2 BauG dar. Es unterstehe daher der Planungspflicht und den Vorschriften der Art. 25 - 27 BauV. Die Verkaufsfläche überschreite die Grenze von 5000 m², weshalb das Zentrum im Planerlassverfahren auf seine Umwelt-

verträglichkeit überprüft werden müsse. Bezüglich des konkreten Projekts bemängeln die Einsprecher die vorgeschriebene Gebäudehöhe des Bau-felds B und die Gestaltung des Birsufers beim Anlegen eines Uferweges. Schliesslich verlangen die Einsprecher die Erstellung eines Schattendiagramms für die Wohnbauten der Ueberbauung und angrenzende. Schliesslich machen die Einsprecher Rechtsverwahrung geltend und melden Lastenausgleichsansprüche an. Die Einsprache wird im folgenden Punkt für Punkt behandelt.

3.14 Einkaufszentrum?

Das im Planungsgebiet vorgesehene Projekt soll neben der in den Einsprachen nicht ausdrücklich in Frage gestellten Wohnnutzung v.a. ein sog. [REDACTED] beinhalten. Dieses Projekt verlangt wegen seiner Grösse unbestrittenermassen nach einer planerischen Lösung und kann nicht im Baubewilligungsverfahren ermöglicht werden. Diese Forderung der Einsprecher hat das Raumplanungsamt seinerseits seit Beginn der Planungsarbeiten unterstrichen. Die Einsprecher sind darüberhinaus der Meinung, dass das [REDACTED] ein [REDACTED] im Sinne des Art. 19 Abs. 2 BauG darstelle. Die Einsprecher verkennen dabei, dass es für die ganze Diskussion rund um die Einkaufscenter bezeichnend ist, dass diese Güter des täglichen Bedarfs anbieten.

"Von Bedeutung ist sodann die Bereitstellung eines nahezu umfassenden Angebots von Waren des täglichen Lebensbedarfs sowie von weiteren, die Anziehungskraft des Zentrums steigernden Dienstleistungen ... Damit können Einkaufszentren dazu führen, dass die bestehenden Ortszentren in ihrer Lebensfähigkeit schwer beeinträchtigt werden, was wiederum die Konsumversorgung der nicht mobilen Bevölkerung gefährdet." Zaugg, a.a.O, N. 11 zu Art. 19/20 BauG.

Die Einsprecher räumen selber ein, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs vorliegend nicht tangiert werde (S. 6 der Einsprache). Sie gehen davon aus, Art. 24 BauV müsse dahingehend interpretiert werden, dass das "[REDACTED]" irgendwelche Branchen beschlagen kann. Dies trifft nicht zu. Damit ein Einkaufszentrum die bestehenden, gut erschlossenen Ortskerne ausbluten kann, muss es eben gerade die Güter des täglichen Bedarfs anbieten. Da dies nicht der Fall ist, kommen die Bestimmungen über die Einkaufszentren nicht direkt zur Anwendung. Dies heisst nun aber nicht, dass dem Zentrum jegliche raumrelevante Bedeutung abgesprochen würde. Die BVE ist gegenteils der Ansicht, dass den Fragen der Erschliessung, Parkierung sowie der Gestaltung der grossen Baukörper grosses Gewicht beizumessen ist. Die Ueberbauungsordnung erfüllt aber die diesbezüglichen Anforderungen der Baugesetzgebung vollständig (vgl. Ziff. 2. oben).

3.15 Verletzung der Bestimmungen der Bauverordnung?

Die Einsprecher behaupten, die Bestimmungen der Art. 25 - 27 BauV würden durch die vorliegende Ueberbauungsordnung mit Strassenplan nicht eingehalten. Diese Rüge ist im folgenden zu prüfen.

Art. 25 Abs. 1 BauV schreibt vor, dass Einkaufszentren ausserhalb der Geschäftszentren den Richt- und Nutzungsplänen der Gemeinden und Regionen zu entsprechen haben. Sie müssen zwar in den Konzepten nicht geradezu vorgesehen sein, dürfen diese aber nicht stören (Zaugg, a.a.O., N. 13 zu Art. 19/20 BauG). Die regionalen und kommunalen Richt- und Nutzungspläne äussern sich nicht zur Versorgung der Bevölkerung, schon gar nicht mit Spezialgütern, welche nicht zur Abdeckung des täglichen Bedarfs erforderlich sind. Mangels solcher Grundlagen kann ein Bau- und Wohncenter, wie vorgesehen, den planerischen Vorgaben weder entsprechen, noch ihnen widersprechen.

Art. 25 Abs. 2 BauV präzisiert, wo Einkaufszentren zulässig seien und wo nicht. So dürfen Einkaufszentren namentlich nicht zu einem Verlust örtlicher Einkaufsmöglichkeiten führen und dadurch die Versorgung der nicht mobilen Bevölkerung gefährden. Sie dürfen auch nicht den Mittelpunkt des Geschäftslebens verlagern, dass bestehende Zentren ausgeblutet würden. Da das Einkaufszentrum keine Waren für die tägliche Versorgung der Bevölkerung verkauft, ist mit einem Verlust der örtlichen Einkaufsmöglichkeiten nicht zu rechnen. Eine Verlagerung der bisherigen Einkaufsmöglichkeiten, verbunden mit einer Verlagerung kultureller oder gesellschaftlicher Aktivität, wird deshalb nicht stattfinden. Indem das Zentrum an die stark befahrene Staatsstrasse zu liegen kommt, entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Wohngebiete von Zwingen. Solches könnte aber namentlich dann der Fall sein, wenn, wie die Einsprecher vorschlagen, ein Standort im Dorfkern oder nahe des Zentrums von Zwingen, beispielsweise beim Bahnhof vorgesehen würde. Entgegen der Ansicht der Einsprecher ist der vorgesehene Standort als ideal zu bezeichnen. Das Zentrum kann ins Siedlungsgefüge von Zwingen (gewerblich-industrielle Bauten entlang der Staatsstrasse J 18) harmonisch integriert werden. Weder die entstehenden Bauten, noch der zusätzliche Verkehr beeinträchtigen das südlich der Birs gelegene Kerngebiet von Zwingen.

Gemäss Art. 26 BauV müssen Einkaufszentren mit einem öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar sein. Dies ist vorliegend klarerweise nicht der Fall. Die Forderung trifft aber lediglich zu auf Einkaufszentren, welche Güter des täglichen Bedarfs anbieten. Im vorliegenden Fall werden insbesondere auch grössere, sperrige Waren (Möbel, Baubedarf, Sportgeräte, Pflanzen etc.) zum Verkauf angeboten. Der im Verkehrsgutachten eingesetzte Autoanteil von 80% scheint bei einem Zentrum dieses Charakters realistisch. Auf die Erschliessung mit einem öffentlichen Verkehrsmittel im Sinne der BauV kann daher verzichtet werden. Immerhin ist darauf hinzu-

weisen, dass die Postautokurse Laufen-Zwingen-Nenzlingen und Laufen-Zwingen-Brislach-(Passwang) je bei der Birsbrücke anhalten. Diese Haltestelle liegt damit ca. 200 m vom geplanten Baucenter entfernt.

Gemäss Art. 27 BauV dürfen Einkaufszentren mit dem von ihnen verursachten Motorfahrzeugverkehr das öffentliche Strassennetz nicht überlasten. Zu den diesbezüglichen Befürchtungen der Einsprecher kann vollumfänglich auf das Verkehrsgutachten verwiesen werden, welches von einem ausgewiesenen Experten, welcher zudem mit den örtlichen Verhältnissen bestens vertraut ist, ausgearbeitet wurde. Demgemäss kann die Staatsstrasse den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen.

Die Bedingungen der Art. 25 - 27 BauV werden damit durch die vorliegende Ueberbauungsordnung in genügender Weise berücksichtigt. Die Einsprache erweist sich damit diesbezüglich als unbegründet.

3.16 Massgebliche Verkaufsfläche

Die Einsprecher gehen davon aus, dass die massgebliche Verkaufsfläche über 5000 m² betrage, und die Ueberbauungsordnung damit der UVP-Pflicht unterliege.

Den Einsprechern ist darin zuzustimmen, dass die Aussenverkaufsfläche an die massgebliche Verkaufsfläche anzurechnen ist. Die Einsprecher übersehen jedoch, dass für grosse Teile der Verkaufsfläche die Halbierung der Anrechenbarkeit der Verkaufsfläche gemäss Art. 24 Abs. 2 BauV zum Tragen kommt. Die anrechenbare Verkaufsfläche liegt damit in jedem Fall weit unter den 5000 m², welche gemäss Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV, Ziff. 80.5) einer UVP bedürfen. Die Einsprecher wiesen zu Recht darauf hin, dass der Korrekturfaktor aus Art. 24 Abs. 2 BauV dem bernischen Recht entstammt, währenddem die bundesrechtliche UVPV die anzurechnende Verkaufsfläche nicht näher definiert. Es ist nun nicht so, dass auf die BauV abgestellt wird zur Bestimmung der anrechenbaren Verkaufsfläche. Jedoch entbehren die Bestimmungen der BauV nicht einer gewissen Logik. Sie basieren nicht auf einer bernischen Spezialität, sondern auf einer Analyse der verschiedenen Arten von Einkaufszentren, so dass sie zur Auslegung der anrechenbaren Verkaufsfläche gemäss Anhang zur UVPV als Auslegungshilfen beigezogen werden können. Es ist zweifellos richtig, dass die Grenze der 5000 m² im Anhang UVPV gewählt wurde, weil davon ausgegangen wurde, dass ein Zentrum ab 5000 m² einen gewissen Kundenstrom erzeugt. Nun kann aber nicht jede Verkaufsfläche mit einer anderen gleichgesetzt werden. Insbesondere dort, wo die Verkaufsfläche gleichzeitig als Lagerfläche dient, wie dies bei Zentren des Freizeitbedarfs der Fall ist, ist eine angemessene Reduktion der anrechenbaren Verkaufsfläche nicht nur möglich, sondern aus Gründen der Rechtsgleichheit sogar geboten. Die gesamte Verkaufsfläche beträgt im vorliegenden Fall knapp 6000 m² (4800 + 1140 = 5940 m²). Die BVE geht davon aus, dass ca. die Hälfte dieser Ver-

kaufsfläche voll anzurechnen ist, die andere Hälfte halb. Es resultiert damit eine anrechenbare Verkaufsfläche von 4500 m² (3000 + 1500). Eine UVP durchzuführen ist damit nicht nötig. Sollte sich im Baubewilligungsverfahren zeigen, dass diese Annahmen nicht zutreffen, müsste eine Reduktion der Verkaufsflächen in diesem Sinne vorgenommen werden.

Die Einsprecher befürchten, auch die Baufelder D und E würden mit weiteren Verkaufsflächen belegt. Dies wäre unzulässig. Im Vorprüfungsbericht wurde eine klare Begrenzung der Verkaufsfläche gefordert. Diese wurde in den Ueberbauungsvorschriften (Art. 6) eingefügt: "Die Verkaufsfläche im Baufeld C beträgt 4800 m²." Die Nutzungsvorschriften sehen die Nutzung "Verkauf" nur im Baufeld C vor (ebenfalls Art. 6 UeV). Daraus folgt, dass entgegen der üblichen Praxis in den Baufeldern D und E mit der zulässigen Nutzung "Gewerbe, Büros" keine Verkaufsgeschäfte zugelassen sind. Art. 6 der Ueberbauungsvorschriften lässt sich nur so und nicht anders auslegen. Die Befürchtungen der Einsprecher sind daher unbegründet. Die Einsprache ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

3.17 Gebäudehöhe

Zu diesem Fragenkomplex wurde bereits unter Ziff. 2.6 (Ortsbild) Stellung genommen. Die Einsprache hiezu erweist sich als unbegründet. Zur Begründung wird auf Ziff. 2.6 oben verwiesen. Ein weiteres OLK Gutachten erübrigt sich, nachdem den Forderungen der OLK mit der Anpassung des Projekts nachgelebt worden ist.

3.18 Schutz des Birsufers

Entlang dem Ufer der Birs soll im Bereich der Ueberbauungsordnung ein Uferweg erstellt werden. Im übrigen wird die Uferschutzzone gemäss bisherigem Zonenplan (mit einer kleinen zeichnerischen Korrektur) übernommen. Die Einsprecher befürchten nun, der Uferweg müsse wegen der Topographie unmittelbar am Birsufer erstellt werden, wodurch der Uferbereich beeinträchtigt werden könnte. Der Uferweg ist in der Ueberbauungsordnung erst schematisch dargestellt. Die genaue Wegführung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Eine Wegführung ohne Beeinträchtigung der Ufervegetation ist möglich. Die Einsprache in diesem Punkt wäre nur zu berücksichtigen, wenn eine Wegführung, welche die Ufervegetation nicht tangiert, überhaupt nicht möglich wäre. Dies ist jedoch nicht der Fall. Die Einsprache ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

3.19 Schattenwurf

Die Einsprecher Nrn. 1.14 (Parzelle Nr. 1357) und 6 (Parzelle Nr. 1458) könnten durch Schattenwurf direkt beeinträchtigt werden. Die Einsprecher verlangen daher, dass ein Schattendiagramm auch für die südlichen Wohnbauten erstellt werde. Ein solches Schattendiagramm liegt der BVE vor. Es zeigt auf, dass die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 BauV

sowohl arealintern als auch gegenüber den Nachbarbauten eingehalten werden.

3.20 Abweisung der Einsprachen/Rechtsverwahrung/Lastenausgleich

Damit sind die Einsprachen als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen. Die Einsprecher machen Rechtsverwahrung geltend. Diese wird praxisgemäss vorgemerkt. Die Einsprecher melden Lastenausgleichsansprüche an. Die Bauherrschaft hat diese bereits zur Kenntnis genommen (Brief vom 18.11.1993).

Aus diesen Gründen wird

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

1. Die Ueberbauungsordnung Sägereiareal der Gemeinde Zwingen wird in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt.

Der Strassenplan zur Ueberbauungsordnung Sägereiareal (J 18, Zwingen) wird unter Vorbehalt von Drittmannsrechten genehmigt.

2. Auf die Gemeindebeschwerde wird im Sinne der Erwägungen nicht eingetreten.

3. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass die Einsprachen Nrn. 1.12, 1.13 und 1.15, sowie die Einsprachen Nrn. 2 - 5 in rechtsgenügender Form zurückgezogen worden sind.

Auf die Einsprachen Nrn. 1.1 - 1.11 wird nicht eingetreten.

Die Einsprachen Nrn. 1.14 und 6 werden als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.

Die Rechtsverwahrung Nr. 1 wird, soweit geeignet, vorgemerkt.

4. Es werden keine Gebühren erhoben.
5. Die Gemeinde Zwingen wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
6. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft, Rathausstrasse 2, 4410 Liestal,

schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61 Abs. 4 BauG, i.V. mit der Verwaltungsvereinbarung betr. Tätigkeitsbereich des Amtes für Orts- und Regionalplanung). 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 Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, Reiterstrasse 11, 3011 Bern) zu eröffnen:
- der Gemeinde Zwingen unter Beilage eines Exemplars der genehmigten Ueberbauungsordnung Sägereiareal.
 - den Einsprechern, bzw. dem sie vertretenden Anwalt

Je ein Exemplar dieses Beschlusses und der genehmigten Ueberbauungsordnung Sägereiareal ist für das Amtsarchiv des Raumplanungsamtes bestimmt.

Je ein Exemplar dieses Beschlusses und ein Strassenplan sind für das Amtsarchiv des Tiefbauamtes bestimmt.

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin



D. Schaer-Born
Regierungsrätin

GSA/1+1 RPA/6+3 Ex. TBA/2+1 VOL /2 (WANA, KAWE)

- kant Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke
- Amt für Orts- und Regionalplanung des Kantons Basel-Landschaft, 4410 Liestal
- Burckhardt + Partner AG, Peter Merian Strasse 34, 4002 Basel