

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 0147

vom 02. Februar 2016

Gemeinde Zwingen, Quartierplanvorschriften "Oberdorf"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Zwingen hat am 3. Dezember 2013 die Quartierplanvorschriften "Oberdorf" beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem Quartierplan.

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. 25, 51, 405, 470 und 1201 mit einer Gesamtfläche von 6'948 m². Als zulässige Nutzung ist eine Wohn- und Geschäftsnutzung gemäss § 21 Abs. 2 festgelegt.

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden und die Referendumsfrist ist ungenutzt abgelaufen. Der öffentlich beurkundete Quartierplanvertrag wurde am 25. November 2015 unterzeichnet.

C. Mit Schreiben vom 22. Dezember 2015 unterbreitet der Gemeinderat Zwingen die Planungsdokumente zur regierungsrätlichen Genehmigung.

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

- ://:
1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Zwingen am 3. Dezember 2013 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Oberdorf" werden genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 87/QP/7/0, 87/ZPS/2/7 und 87/ÜO/9/4 (Quartierplan, Mutation zum Zonenplan Siedlung, Mutation zur Überbauungsordnung Kernzone) und 87/QR/7/0 und 87/LES/2/3 (Quartierplanreglement, Mutation zum Lärmempfindlichkeitsstufenplan) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
 3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Zwingen, Schlossgasse 4, 4222 Zwingen
- Stierli + Ruggli Ingenieure und Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation)
- BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

Peter Vetter

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1742

vom 11. November 2003

Gemeinde Zwingen, Überbauungsplan Kernzone, Mutation Parz. 373 (Hauptbaute Nr. 2)

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Zwingen hat am 28. Mai 2003 die Mutation zum Überbauungsplan Kernzone, Mutation Parz. 373 (Hauptbaute Nr. 2) beschlossen. Es handelt sich dabei um eine geringfügige Mutation einer unter bernischem Recht entstandenen Kernzonenplanung.

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 8. September 2003 unterbreitet der Gemeinderat Zwingen den oben genannten Beschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

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

- ://: 1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Zwingen am 28. Mai 2003 beschlossene Mutation zum Überbauungsplan Kernzone, Mutation Parz. 373 (Hauptbaute Nr. 2) wird genehmigt und damit allgemein verbindlich erklärt.
2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 87/ÜO/9/3 (Mutation zum Überbauungsplan Kernzone, Mutation Parz. 373 (Hauptbaute Nr. 2) versehenen Exemplare des Planes.
3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Zwingen, 4222 Zwingen
- Markus Jermann und Partner, Dorfstrasse 24c, 4243 Dittingen
- Jermann Ingenieure + Geometer AG, Hauptstrasse 90, 4102 Binningen
- Landeskanzlei (Publikation)
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Bauinspektorat, Bauabteilung Laufen
- Amt für Raumplanung (6)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2809

vom 2. Dezember 1997

Gemeinde Zwingen, Überbauungsplan Kernzone, Mutation Parz. Nr. 373 (Erweiterung)

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Zwingen hat am 17. September 1997 die Mutation zum Überbauungsplan Kernzone (Mutation Parz. 373, Erweiterung) beschlossen. Es handelt sich um eine marginale Anpassung einer unter bernischem Recht entstandenen Kernzonenplanung.

B. Einsprachen sind keine eingegangen.

C. Das auf Antrag des Gemeinderates (Schreiben vom 7. November 1997) durchgeführte Genehmigungsverfahren hat ergeben, dass sowohl die Rechtmässigkeitskontrolle als auch die Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung zu keinen Beanstandungen Anlass gibt. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

Aufgrund dieses Prüfungsergebnisses und gestützt auf § 3 Absatz 2 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 beschliesst der Regierungsrat folgendes:

- ///:
1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Zwingen am 17. September 1997 beschlossene Mutation zum Überbauungsplan Kernzone, Mutation Parz. Nr. 373 (Erweiterung) wird genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 87/ÜO/9/2 (Mutation zum Überbauungsplan Kernzone -Mutation Parz. Nr. 373, Erweiterung-) versehenen Exemplare des Planes.
 3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Zwingen, 4222 Zwingen
- M. Jermann, Dorfstrasse 24, 4243 Dittingen
- P. Jäckle Ingenieur- u. Vermessungsbüro, Hinterfeldstrasse 62, 4242 Laufen
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Landwirtschaftliches Zentrum, Ebenrain
- Bezirksschreiberei
- Bauinspektorat, Bauabteilung Laufen, Amtshaus, Hintere Gasse, 4242 Laufen
- Tiefbauamt
- Amt für Orts- und Regionalplanung (6)
(2 Archiv, ZD, OP, OK, ES)

- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Rechtsmittelbelehrungen:

1. Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungs- und Verwaltungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, 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. Die angefochtene Verfügung oder der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor Verfassungs- und Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.
2. Gegen diesen kommunalen Erlass oder Plan kann zur Überprüfung der Verfassungsmässigkeit innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vier Ausfertigungen 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. Beschwerdeberechtigt sind nur Personen, die sich bereits am Einsprache- oder Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat beteiligt haben.

Der Landschreiber:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K. Archib.', written in a cursive style.

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1207

vom 20. Mai 1997

Gemeinde Zwingen, Überbauungsplan Kernzone, Mutation Parz. Nr. 373

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Zwingen hat am 12. Dezember 1996 die Mutation zum Überbauungsplan Kernzone (Mutation Parz. 373) beschlossen. Es handelt sich um eine marginale Anpassung einer unter bernischem Recht entstandenen Kernzonenplanung.

B. Einsprachen sind keine eingegangen.

C. Das auf Antrag des Gemeinderates (Schreiben vom 25. April 1997) durchgeführte Genehmigungsverfahren hat ergeben, dass sowohl die Rechtmässigkeitskontrolle als auch die Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung zu keinen Beanstandungen Anlass gibt. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

Aufgrund dieses Prüfungsergebnisses und gestützt auf § 3 Absatz 2 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 beschliesst der Regierungsrat folgendes:

- : / / :
1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Zwingen am 12. Dezember 1996 beschlossene Mutation zum Überbauungsplan Kernzone, Mutation Parz. Nr. 373 wird genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 87/ÜO/9/1 (Mutation zum Überbauungsplan Kernzone -Mutation Parz. Nr. 373-) versehenen Exemplare des Planes.
 3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Zwingen, 4222 Zwingen
- M. Jermann, Dorfstrasse 24, 4243 Dittingen
- P. Jäckle Ingenieur- u. Vermessungsbüro, Hinterfeldstrasse 62, 4242 Laufen
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Landwirtschaftliches Zentrum, Ebenrain
- Bezirksschreiberei
- Bauinspektorat, Bauabteilung Laufen, Amtshaus, Hintere Gasse, 4242 Laufen
- Tiefbauamt
- Amt für Orts- und Regionalplanung (6)
(2 Archiv, ZD, OP, OK, ES)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Rechtsmittelbelehrungen:

1. Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungs- und Verwaltungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, 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. Die angefochtene Verfügung oder der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor Verfassungs- und Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.
2. Gegen diesen kommunalen Erlass oder Plan kann zur Überprüfung der Verfassungsmässigkeit innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vier Ausfertigungen 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.
Beschwerdeberechtigt sind nur Personen, die sich bereits am Einsprache- oder Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat beteiligt haben.

Der Landschreiber:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kundin', written in a cursive style.



Beschluss der Baudirektion des Kantons Bern

Nr.

246

RPA/Fl/sk

Bern, 15. Juni 1990

Ue 9.3**Zwingen:**

Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften "Kernzone"; Aenderung der "Besondere Baulinie" betreffend Parz. Nrn. 362 und 374 und Errichtung eines Bauverbots auf Parz. Nr. 374
Geringfügige Aenderung nach Art. 122 Abs. 5 BauV

1. Die vom Gemeinderat am 10. April 1990 beschlossene Aenderung des Ueberbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften "Kernzone" (v. 13.2.1983) wird in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen keine Einsprachen eingegangen sind.
3. Es werden keine Gebühren erhoben.
4. Die Gemeinde Zwingen wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
5. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justizdirektion zuhanden des Regierungsrates schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61 Abs. 4 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
6. Der Regierungsstatthalter von Laufen wird beauftragt, diesen Beschluss mit den beiliegenden Kopien per Gerichtsurkunde (Empfangsbestätigung an die Baudirektion des Kantons Bern, Reiterstrasse 11, 3011 Bern) zu eröffnen:

- der Gemeinde Zwingen
unter Beilage eines Exemplares des genehmigten Ueberbauungsplanes

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

BAUDIREKTION
Der Direktor

R. Bärtschi, Regierungsrat

WEA/1+1 Ex. RPA/6+2 Ex.



Beschluss der Baudirektion des Kantons Bern

Nr. 253

RPA/Fl/Kö/sk

Bern, 6. Juni 1989

Ue 9.2.

Zwingen:

Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften "Kernzone"
Abänderung der Gestaltungsbaulinie und der "Besondere Baulinie" betreffend
Parz. Nr. 141 "Sägematten"

Geringfügige Aenderung nach Art. 122 BauV

1. Die vom Gemeinderat am 25. April 1989 beschlossene Abänderung des Ueberbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften "Kernzone" wird in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt.
2. Es wird davon Kenntnis genommen, dass während der öffentlichen Auflage vom 22.2. - 23.3.1989 im Sinne von Art. 122 Abs. 5 BauV keine Einsprache eingegangen ist.
3. Es werden keine Gebühren erhoben.
4. Die Gemeinde Zwingen wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
5. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justizdirektion zuhanden des Regierungsrates schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61 Abs. 4 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
6. Der Regierungsstatthalter von Laufen wird beauftragt, diesen Beschluss mit den beiliegenden Kopien per Gerichtsurkunde (Empfangsbestätigung an die Baudirektion des Kantons Bern, Reiterstrasse 11, 3011 Bern) zu eröffnen:
 - der Gemeinde Zwingen
 - unter Beilage zweier Exemplare der genehmigten Planänderung.

Je ein Exemplar dieses Beschlusses und der genehmigten Planänderung ist für das Amtsarchiv bestimmt.

BAUDIREKTION
Der Direktor

G. Bürki, Regierungsrat



Beschluss der Baudirektion des Kantons Bern

Nr. 2366

RPA/F1/RDMm/bs

Bern, 13. Dezember 1984

Zwingen: Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften "Kernzone": Abänderung der Baulinien betreffend der Parzelle Nr. 208
Geringfügige Änderung nach Art. 135 BauV

1. Die vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Zwingen am 13. März 1984 beschlossene Abänderung des Ueberbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften "Kernzone", betreffend die Baulinien auf Parzelle Nr. 208, wird in Anwendung von Art. 44 Baugesetz (BauG) genehmigt.
2. Es werden keine Gebühren erhoben.
3. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Baudirektion zuhanden des Regierungsrates schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden. 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.
4. Der Regierungsstatthalter von Laufen wird beauftragt, diesen Beschluss mit den beiliegenden Kopien per Gerichtsurkunde (Empfangsbestätigung an die Baudirektion des Kantons Bern, Gerechtigkeitsgasse 36, 3011 Bern) zu eröffnen:
 - der Gemeinde Zwingen
unter Beilage einer genehmigten Abänderung des Ueberbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften "Kernzone."

Je ein Exemplar dieses Beschlusses und der Abänderung des Ueberbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften ist für das Amtsassiv bestimmt.

BAUDIREKTION
Der Direktor

G. Bürki, Regierungsrat

WEA

3 + 1 Plan

RPA

6 + 2 Pläne



Ue 9

Beschluss

der Baudirektion des Kantons Bern

Nr. 0 2 4 0

PIA/RDMM/bs

Bern, 17. Februar 1983

A. Aus den Akten

Gemeinde:

Zwingen

Gegenstand:

Kernzonenplanung: Ueberbauungs-
plan mit Sonderbauvorschriften
und Richtplan.
Aenderung des Zonenplanes und
des Baureglementes.

Oeffentliche Auflage:

24. Mai - 23. Juni 1980

Gemeindebeschluss:

25. Juni 1981

Einsprachen:

1. Erbengemeinschaft Hänggi-Cueni,
vertreten durch Elfriede
Hänggi-Cueni, Dorfstr. 27,
4222 Zwingen
(Parzelle Nr. 418)
zurückgezogen am 11.9.1980
2. Karl Hueber-Häner, Zwingen
und Georg Schindelholz,
Grellingen, vertreten durch
Peter Scholer, ARCHOPLAN AG,
Hinterfeldstr. 7, 4222 Zwingen
(Parzelle Nr. 942)
3. Joseph Schmutz, Dorfstr. 21,
4222 Zwingen

4. Paul Anklin, Dorfstr. 20,
4222 Zwingen
(Parzelle Nr. 479)
zurückgezogen am 27.4.1981
5. Erhard Anklin, Lebensmittel,
4222 Zwingen
(Parzelle Nr. 41)
zurückgezogen am 27.4.1981
6. Othmar Stebler AG, Bauunter-
nehmung, Nunningen, vertreten
durch Urs Scherrer,
4222 Zwingen
(Parzelle Nr. 347)
7. Erbengemeinschaft Franz und
Kurt Cueni, Langmättli 27,
4249 Blauen
(Parzelle Nr. 300)
zurückgezogen am 11.9.1980
8. Marie Hof-Saner, Niedergösgen,
Langstr. 17, 5013 Niedergösgen
(Parzelle Nr. 831)
zurückgezogen am 11.9.1980
9. Hermann Cueni-Brodbeck, Dorf-
strasse 4, 4222 Zwingen
zurückgezogen am 27.4.1981
10. Erbengemeinschaft Hueber-Stark,
vertreten durch Rudolf Imhof-
Hueber, Baselstr. 77,
4242 Laufen
(Parzelle Nr. 989)
zurückgezogen am 11.9.1980
11. Kollektiveinsprache:
Marie Anklin, Emilie und
Hans Mottl-Anklin, Elisabeth
und Jos. Zuber-Anklin, c/o
Jos. Zuber, Dorfstr. 18,
4222 Zwingen
(Parzellen Nrn. 1228, 1229)
zurückgezogen am 11.9.1980

12. Erbengemeinschaft Joh. Scherrer-Meury, vertreten durch Verena K. Scherrer, Gartenstr. 140, 4052 Basel
zurückgezogen am 23.4.1981
13. Erbengemeinschaft Josef Scherrer-Anklin, vertreten durch Josef Scherrer-Rutz, Nägelgarten 105, 4203 Grellingen
zurückgezogen am 23.4.1981
14. Heinrich Ritter, Löwenplatz 3, 4222 Zwingen
(Parzellen Nrn. 362 und 374)
zurückgezogen am 11.9.1980
15. Johann Müller, Dorfstr. 5, 4222 Zwingen
(Parzelle Nr. 208)
16. Kollektiveinsprache:
Alfred Hueber, Gertrud Hueber, Heinz Hueber und Luzia Bessire-Hueber, c/o Alfred Hueber, Dorfstr. 28, 4222 Zwingen
zurückgezogen am 27.4.1981

Rechtsverwahrungen:

keine

Gemeindebeschwerden:

keine

B. Erwägungen

1. Die kantonale Baudirektion genehmigt gemäss Art. 44 Baugesetz (BauG) den Erlass und die Aenderung von Zonenplänen, Baureglementen und Ueberbauungsplänen mit Sonderbauvorschriften, soweit diese den Gesetzesvorschriften entsprechen, im öffentlichen Interesse liegen und zweckmässig sind. Unzweckmässige oder gesetzwidrige Vorschriften kann sie im Genehmigungsverfahren ändern, wobei sie auch über

die unerledigten Einsprachen entscheidet. Die Richtpläne unterliegen einem Bereinigungsverfahren mit der kantonalen Baudirektion.

2. Die zur Genehmigung vorliegende Kernzonenplanung der Gemeinde Zwingen, bestehend aus dem Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften, einem Richtplan sowie der entsprechenden Aenderung des Zonenplans und Baureglements, entspricht nach der Vornahme der im Vorprüfungsverfahren gemachten Vorschläge den an die Kernzonenplanung gestellten Anforderungen. Die Planungsinstrumente erweisen sich grundsätzlich als zweckmässig, und als im öffentlichen Interesse liegend und gesetzmässig. Trotzdem sind noch einige Bemerkungen anzubringen und Abänderungen vorzunehmen.

- 2.1. Zum Ueberbauungsplan

Es ist unbestritten, dass die Laube des Gebäudes auf der Parzelle Nr. 1229 einen wichtigen Bestandteil des geschützten Gebäudes darstellt. Demzufolge ist auch die Laube in ihrem Bestand zu schützen und darf nicht abgebrochen werden. Um dieses Ziel zu erreichen und sicherzustellen, ist die Laube gleich wie das übrige Gebäude auf dem Ueberbauungsplan violett zu färben.

- 2.2. Zu den Sonderbauvorschriften

Es sind folgende Aenderungen beziehungsweise Ergänzungen einzelner Vorschriften vorzunehmen:

- 2.2.1. Art. 4 SBV ist um den folgenden Absatz 3 zu ergänzen:
"Die Umrisse dieser geschützten Bauten gelten gleichzeitig als Gestaltungsbaulinien mit Anbaupflicht."
- 2.2.2. Von den Gestaltungsbaulinien darf aus Gründen des Ortsbildschutzes nur ausnahmsweise abgewichen werden. Zudem bestimmen die Gestaltungsbaulinien rechtsverbindlich die Lage und Umriss der Gebäude (Art. 35 Abs. 3 BauG).

Demnach können keine Gestaltungsbaulinien ohne Anbaupflicht in den Sonderbauvorschriften vorgeschrieben werden. Art. 5 Abs. 1 ist abzuändern und nach Hauptbauten neu abzufassen: "...sind Baulinien mit bedingter Anbaupflicht." Desgleichen ist auch Abs. 2 nach Baubewilligungsverfahren wie folgt zu ergänzen: "...in begründeten Fällen"...

2.2.3. Gemäss Art. 7 Abs. 2 SBV sollen die Grenzabstände von 2 m für Klein- und Anbauten sowie von 3 m für Normalbauten durch die Baulinien aufgehoben werden. Dies ist jedoch rechtlich nicht zulässig; denn die in Art. 118 BauG/79 und 79a EGzZGB enthaltenen nachbarrechtlichen Abstandsvorschriften bieten den Grundeigentümern eine Minimalgarantie, die nur mit seiner Zustimmung unterschritten werden dürfen (vgl. Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Art. 118 N. 2). Diese nachbarrechtlichen Grenzabstände bilden eine Schranke, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften nur aufgehoben werden kann, wenn die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise vorgesehen ist (Art. 118 BauG/79 Abs. 1 EGzZGB). In der Kernzone von Zwingen ist aber weder die geschlossene noch die annähernd geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Demzufolge ist Art. 7 Abs. 2 zu streichen. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass mit der Zustimmung des Nachbarn die Grenzabstände von 2 bzw. 3 m weiterhin unterschritten werden können.

2.2.4. Die Gemeindeversammlung beschloss am 25. Juni 1981, die Dorfstrasse nicht zu verbreitern. In Art. 8 SBV wurde anschliessend der Zusatz: "Die jetzige Strassenführung ist zu belassen" aufgenommen. Diese Formulierung widerspricht aber dem Ueberbauungsplan und den Planungsabsichten der Gemeinde. Denn aus dem Plan geht hervor, dass im Bereich der Freifläche die Kurve verschoben werden soll. Damit diese Strassenverschiebung realisiert werden kann und zugleich die Strassenbreite im Sinne des Gemeindeversammlungsbeschlusses nicht vergrössert wird, ist der

Zusatz wie folgt abzuändern:

"Die Strassenbreite darf nicht verändert werden."

- 2.2.5. Es ist zweckmässig, wenn für die aesthetische Beurteilung von Energiedächern eine neutrale Fachinstanz zugezogen wird. Deshalb ist Art. 11 Abs. 3 SBV zu ergänzen:
"...und untersteht der Beurteilung der Fachinstanz gemäss Art. 16 Abs. 1".

2.3. Zur Aenderung des Baureglementes

Die Aenderung, die anschliessend an die Sonderbauvorschriften aufgeführt ist, betrifft Art. 33 BR und nicht Art. 32 BR. Dieser Schreibfehler ist zu berichtigen. Schliesslich sollte in Abs. 4 der Nebensatz gestrichen werden; denn dieser besitzt keine selbständige Bedeutung mehr, nachdem die vorliegende Kernzonenplanung genehmigt worden ist. Zu streichen ist der Passus:

..."sofern die Bestimmungen von Abs. 2 eingehalten sind."

- 2.4. Die Zonenplanänderung ist zweckmässig und somit zu genehmigen.
- 2.5. Gegen den Richtplan Kernzone ergeben sich keine Einwände. Er kann demnach als bereingt erklärt werden.

3. Zu den Einsprachen

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist auch über die unerledigt gebliebenen Einsprachen zu entscheiden (Art. 44 Abs. 3 BauG). Die Genehmigungsbehörde auferlegt sich dabei Zurückhaltung und greift nur ein, wenn die Gemeinde ihr Ermessen überschritten hat. Es wird lediglich geprüft, ob die von der Gemeinde getroffene Lösung recht-, zweck- und verhältnismässig sei.

- 3.1. Zur Behandlung der Einsprachen Nrn. 2 und 6 durch die Gemeinde Zwingen ist vorerst folgende Anmerkung zu machen. Laut Protokoll der Einspracheverhandlung vom 11. September 1980 hat die Othmar Stebler AG ihre Einsprache unter der Bedingung zurückgezogen, dass die Gemeinde an die Instandstellung der schützenswerten Mauer zwei Drittel der Kosten beitrage. Auch die Einsprache Nr. 2 wurde unter Vorbehalt der Erteilung einer Baubewilligung zurückgezogen (vgl. Protokoll vom 11. September 1980). Dieses Vorgehen ist nicht zulässig, und die beiden Einsprachen gelten nicht als zurückgezogen. Denn der Rückzug einer Einsprache ist von vornherein bedingungsfeindlich und hat deshalb vorbehaltlos zu erfolgen (vgl. BVR 1981, S. 306 f). Die beiden Einsprachen sind deshalb als unerledigt zu betrachten und im vorliegenden Genehmigungsverfahren gemäss Art. 44 Abs. 3 BauG zu behandeln.

Die Einsprecher Nr. 2 begründen ihre Eingabe mit der vorgeschriebenen Parkplatz- und Grünfläche. Die entsprechende Bestimmung ist in den vorliegenden Sonderbauvorschriften nicht mehr enthalten, so dass auf die gegenstandslos gewordene Einsprache nicht einzutreten ist. Die Einsprache Nr. 6 ist als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen, denn aus dem Verhalten der Einsprecherin geht klar hervor, dass sie die Einstufung der Gartenmauer als erhaltenswertes Objekt nicht grundsätzlich ablehnt. Im übrigen steht es der Gemeinde frei, einen Beitrag an die Instandstellung der Gartenmauer zu leisten.

- 3.2. Der Einsprecher Nr. 15, Johann Müller, verlangt, dass der bestehende Anbau auf der Südseite des Hauptgebäudes in den Perimeter der Gestaltungsbaulinie miteinbezogen wird. Dieser Punkt der Einsprache ist gegenstandslos geworden, da die Gestaltungsbaulinie nun auch den Anbau erfasst, wogegen aus planerischer Sicht nichts einzuwenden ist.

Hingegen kann dem Begehren, die von den besonderen Baulinien erfasste Fläche zu 50% überbauen zu lassen, nicht stattgegeben werden. Das Ziel der Kernzonenplanung besteht im wesentlichen darin, das schützenswerte Dorfbild zu erhalten. Eine Vergrösserung der überbaubaren Fläche würde aber das Mass der gegenwärtigen Hofüberbauungen sprengen. Demzufolge kann Art. 6 Abs. 2 nicht abgeändert werden, und die Einsprache ist in diesem Punkt abzuweisen.

Wohl ist Sonnenenergie umweltfreundlich und deshalb zu fördern. Da die Einwohnergemeinde aber am 24. Juni 1982 mit grosser Mehrheit für den vorliegenden Art. 12 Abs. 6 SBV gestimmt und damit den Ortsbildschutz bevorzugt hat, kann die Genehmigungsbehörde nicht in den Ermessensspielraum eingreifen. Denn die von der Gemeinde getroffene Lösung kann nicht als unzweckmässig oder unverhältnismässig bezeichnet werden, sondern das öffentliche Interesse an einem intakten Ortsbild ist grösser als an Sonnenenergie.

Desgleichen kann gegen das Verbot von liegenden Dachfenstern kein stichhaltiger Grund gefunden werden, da diese wie die Sonnenkollektoren ortsfremde Dachelemente darstellen. Im übrigen ist in Art. 12 Abs. 7 SBV ausdrücklich die Möglichkeit von Ausnahmen vorgesehen.

Schliesslich verlangt der Einsprecher, dass Eternit- und Aluminiumplatten für die Fassadengestaltung zuzulassen seien. Ohne Zweifel ist in der Fassadengestaltung besondere Rücksicht zu nehmen. Ortsfremde Materialien wie Aluminium und Eternit stören die bauliche Aussage des bestehenden Ortsbildes wesentlich, so dass die Bestimmung von Art. 10 Abs. 1 SBV nicht geändert werden darf. Die Einsprache Nr. 15 ist demnach, soweit darauf einzutreten ist, als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

C. Aus diesen Gründen wird

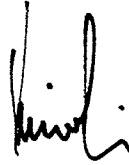
b e s c h l o s s e n :

1. Die von der Gemeindeversammlung von Zwingen am 25. Juni 1981 beschlossene Kernzonenplanung (Ueberbauungsplan mit Sonderbauvorschriften, Aenderung des Zonenplanes und des Baureglementes) wird in Anwendung von Art. 44 BauG genehmigt, wobei
 - im Ueberbauungsplan die Laube auf der Parzelle Nr. 1229 violett koloriert wird,
 - Art. 4 SBV um folgenden Absatz 3 ergänzt wird:
"Die Umrisse dieser geschützten Bauten gelten gleichzeitig als Gestaltungsbaulinien mit Anbaupflicht.",
 - Art. 5 Abs. 1 SBV korrigiert wird: ... "sind Baulinien mit bedingter Anbaupflicht.",
 - Art. 5 Abs. 2 SBV ergänzt wird: ... "im Baubewilligungsverfahren sind in begründeten Fällen"...,
 - Art. 7 Abs. 2 SBV gestrichen wird,
 - in Art. 8 SBV der handschriftliche Zusatz ersetzt wird durch; "Die Strassenbreite darf nicht verändert werden.",
 - Art. 11 Abs. 3 SBV ergänzt wird: "...und untersteht der Fachinstanz gemäss Art. 16 Abs. 1.",
 - die Ziffer des Baureglementes berichtigt wird in Art. 33,
 - in Abs. 4 Art. 33 BR gestrichen wird: "... sofern die Bestimmungen von Abs. 2 eingehalten sind."

2. Der Richtplan "Kernzone" gilt gemäss Art. 116 BauV als bereinigt.
3. Die Einsprache Nr. 2 wird als gegenstandslos geworden vom Protokoll abgeschrieben. Die Einsprachen Nrn. 6 und 15 werden, soweit darauf einzutreten ist, als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen.
4. Die Genehmigungskosten von Fr. 450.-- nebst Eröffnungskosten sind durch den Regierungsstatthalter von Laufen von der Gemeinde Zwingen zu beziehen und abzutaxieren.
5. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Baudirektion zuhanden des Regierungsrates schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden. 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. Mitglieder von Erbgemeinschaften sind nicht einzeln zur Beschwerde legitimiert.
6. Der Regierungsstatthalter von Laufen wird beauftragt, diesen Beschluss mit den beiliegenden Kopien per Gerichtsurkunde (Empfangsbestätigung an die Baudirektion des Kantons Bern, Gerechtigkeitgasse 36, 3011 Bern) zu eröffnen:
 - der Gemeinde Zwingen
 - unter Beilage je eines Exemplares des genehmigten Uebauungsplans mit Sonderbauvorschriften, der Aenderung des Zonenplanes und des Baureglementes sowie des bereinigten Richtplanes,
 - den Einsprechern, zum Teil durch ihre Vertreter.

Je ein Exemplar dieses Beschlusses, des Ueberbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften, des Richtplanes, der Aenderung des Zonenplanes sowie der Aenderung des Baureglementes ist für das Amtsasschiv bestimmt.

BAUDIREKTION
Der Direktor



G. Bürki, Regierungsrat

<u>Rf</u>	<u>TBA</u>	<u>WEA</u>	<u>Pla</u>
1	3	3 + je 1 Ex.	6 + je 2 Ex.