Einwohnergemeinde Bolligen

Einzonungen «Habstetten»

im ordentliche Verfahren nach Art. 58 ff. BauG

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Beschluss



Die Dossier besteht aus:

- Änderung Zonenplan 1
- **Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)**

Bern, 14. Oktober 2024

2223_350_EB_Beschluss_241014.docx

BHP RAUMPLAN
Siedlung • Verkehr • Umwelt

BHP Raumplan AG • Güterstrasse 22a • 3008 Bern
T 031 388 60 60 • info@raumplan.ch • www.raumplan.ch

Impressum

Auftraggeberin
Einwohnergemeinde Bolligen
Hühnerbühlstrasse 3
3065 Bolligen

Auftragnehmer
BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

2223_350_EB_Beschluss_241014.docx

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand ... 1

1.1 Ausgangslage ... 1
1.2 Ziele und Handlungsbedarf ... 2
1.3 Verzicht auf Einzonung im Gebiet «Gässlisacher» ... 2
1.4 Baurechtliche Grundordnung ... 3
1.5 Übergeordnete Rahmenbedingungen ... 4

2. Änderung Zonenplan 1 Siedlung ... 7

2.1 Einzonung «Zälgli» ... 7
2.2 Einzonung «Schlupfstrasse» ... 8
2.3 Baureglement ... 9

3. Auswirkungen der Planung ... 10

3.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen ... 10
3.2 Planerische Beurteilung und Würdigung ... 14

4. Planerlassverfahren ... 14

4.1 Verfahren ... 14
4.2 Mitwirkung ... 14
4.3 Vorprüfung ... 15
4.4 Öffentliche Auflage ... 15
4.5 Beschluss und Genehmigung ... 15

Anhang ... 16

Anhang 1 ISOS regional, Habstetten (Gemeinde Bolligen) ... 16
Anhang 2 Bereinigungstabelle Vorprüfung ... 20

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Detailstudie und Richtplan Siedlung

Im kommunalen Richtplan Siedlung (genehmigt am 5. April 2018) wurden Massnahmen zur Siedlungsentwicklung definiert. Eines der Ergebnisse war, dass sich das Gebiet Zälgli für eine Einzonung der bestehenden Gebäude und eine Siedlungserweiterung eignet. Als Konsequenz daraus ist die Einzonung «Zälgli» im kommunalen Richtplan Siedlung als prioritäre Massnahme festgesetzt worden.

Einzonung Zälgli Parz.-Nrn. 227 und 3418

Das bestehende Bauernhaus mit Stöckli im Gebiet Zälgli (auf der Parzelle Nr. 227) gilt als überbaut und liegt angrenzend zur Bauzone, jedoch in der Landwirtschaftszone. Da das Gebiet als weitgehend überbautes Gebiet bezeichnet werden kann, ist dessen Einzonung angezeigt.

Auch die östlich angrenzende Parzelle Nr. 3418 gilt als weitgehend überbautes Gebiet und soll der Bauzone zugewiesen werden.

Einzonung Schlupfstrasse Parz.-Nr. 287

Im westlichen Dorfteil von Habstetten an der Schlupfstrasse (auf Parzelle Nr. 287) steht ein Gebäude angrenzend an die Dorfkernzone, jedoch ausserhalb der Bauzone. Um die Nutzungsmöglichkeiten zu erweitern, möchte die Grundeigentümerschaft das Gebäude der Dorfkernzone zuweisen.

Geografische Übersicht

Die Einzonungsvorhaben befinden sich nördlich und westlich des Ortsteils Habstetten (vgl. Abbildung 1). Die betroffenen Flächen sind bau- und planungsrechtlich der Landwirtschaftszone zugeordnet. Sie grenzen jedoch unmittelbar an die Dorfkernzone Habstetten an.



Abbildung 1 Übersicht mit dem Gebiet «Zälgli» und «Schlupfstrasse» (blaue Umrandungen); Quelle: swisstopo

1.2 Ziele und Handlungsbedarf

Bauernhaus und Stöckli Parz.-Nr. 227 sowie Parz.-Nr. 3418

Das Bauernhaus und das Stöckli (Parzelle Nr. 227) sollen zusammen mit der bereits bebauten Parzelle Nr. 3418 eingezont werden (s. weiter unten Kapitel 1.3). Die Parzelle Nr. 227 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Bolligen. Parzelle Nr. 3418 befindet sich in Privatbesitz. Im Bereich der Parzelle Nr. 227 umfasst die beabsichtigte Einzonung die beiden bestehenden Gebäude (Bauernhaus und Stöckli) samt ihren Garten- und Erschliessungsanlagen (gemäss Bodenbedeckung in der amtlichen Vermessung). Die bestehenden inventarisierten Gebäude (Bauernhaus und Stöckli) sind in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die Einzonung soll die Nutzungsmöglichkeit langfristig sicherstellen und so die Erhaltung und Sanierung der beiden Objekte ermöglichen. Die Gemeinde beabsichtigt dabei eine Abparzellierung der betreffenden Fläche. Zudem sollen das Bauernhaus und das Stöckli in jeweils separate Parzellen aufgeteilt werden. Hinsichtlich der Möglichkeit der baulichen Entwicklung der nördlichen Parzelle mit dem Stöckli und zur Sicherstellung einer Erschliessung von Norden, ab dem Gässliacher, soll zusätzlich Kulturland eingezont werden.

Scheune Parz.-Nr. 287

Im Weiteren soll die bestehende Scheune an der Schlupfstrasse auf Parzelle Nr. 287 der Bauzone zugewiesen werden. Die Gemeinde beabsichtigt ebenfalls eine Abparzellierung und Einzonung der betreffenden Fläche.

Einzonung bebauter Flächen

Mit der Einzonung der bereits weitgehend überbauten Gebiete sollen die bestehenden Gebäude in einen gesetzeskonformen Zustand transferiert werden, was der haushälterischen Bodennutzung und der Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven entspricht gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG). Zudem führen die Einzonungen zu einer Vereinfachung der baupolizeilichen Situation. Die Einzonungen bedingen eine ordentliche Änderung des Zonenplans 1 Siedlung.

Besprechung KDP und AGR

Gemäss der Besprechung vom 16. Mai 2022 mit der kantonalen Denkmalpflege KDP und dem Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR steht den vorgeschlagenen Einzonungen im Gebiet Zälgli und an der Schlupfstrasse von der Landwirtschaftszone in die Dorfkernzone Habstetten (DHa) nichts entgegen. Das Ziel des Erhalts der Baudenkmäler kann mit der Einzonung gesichert werden.

1.3 Verzicht auf Einzonung im Gebiet «Gässlisacher»

Verfahrensabbruch

Im Jahr 2020 wurde im Gebiet «Gässlisacher» eine Einzonung vorgesehen. Gegen die vom Gemeinderat geplante Einzonung nördlich von Habstetten sind mehrere Einsprachen eingegangen. Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 11. Januar 2021 entschieden, das diesbezügliche Planerlassverfahren nicht weiterzuführen bzw. abzubrechen und auf die vorgesehene Einzonung im Gebiet «Gässlisacher» zu verzichten. Die Publikation des Verzichts auf die Weiterführung der öffentlichen Planauflage nach Art. 45 Gemeindeverordnung erfolgte im Anzeiger vom 3. März 2021.

Parzelle Nr. 3418

Im obenstehenden genannten Verfahren war auch die Einzonung der Parzelle Nr. 3418 vorgesehen. Gegen die Einzonung von Parzelle Nr. 3418 wurde keine Einsprache eingereicht. Die Einzonung dieser Parzelle wird mit dem vorliegenden Verfahren wieder aufgenommen.

1.4 Baurechtliche Grundordnung

Die baurechtliche Grundordnung für das Gemeindegebiet bildet das Baureglement (BR) der Einwohnergemeinde Bolligen zusammen mit dem Zonenplan 1 Siedlung (ZP1), dem Zonenplan 2 Landschaft (ZP2) und dem Zonenplan Naturgefahren.

Baureglement

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität und architektonische Qualität gewährleistet ist. Nötigenfalls kommt Art. 27 BR zur Anwendung, wonach eine Fachgruppe Baugestaltung bestehend aus drei in Baugestaltungsfragen ausgewiesenen Fachpersonen zur Beratung beigezogen werden. Dies ist gemäss Bst. e. bei Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden bauten oder gemäss Bst. f. bei einem Umbau, einer Erweiterung und einem Ersatz von erhaltsenwerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar der Fall.

Zonenplan 1 Siedlunggebiet

Gemäss der rechtskräftigen baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Bolligen liegen die betroffenen Parzellen Nr. 227, 3418 und 287 in der Landwirtschaftszone. Der Zonenplan Siedlung wurde am 16. Juni 2009 vom Kanton genehmigt. Entsprechend unterliegt die UeO keiner Planbeständigkeit und kann grundsätzlich integral überarbeitet werden.

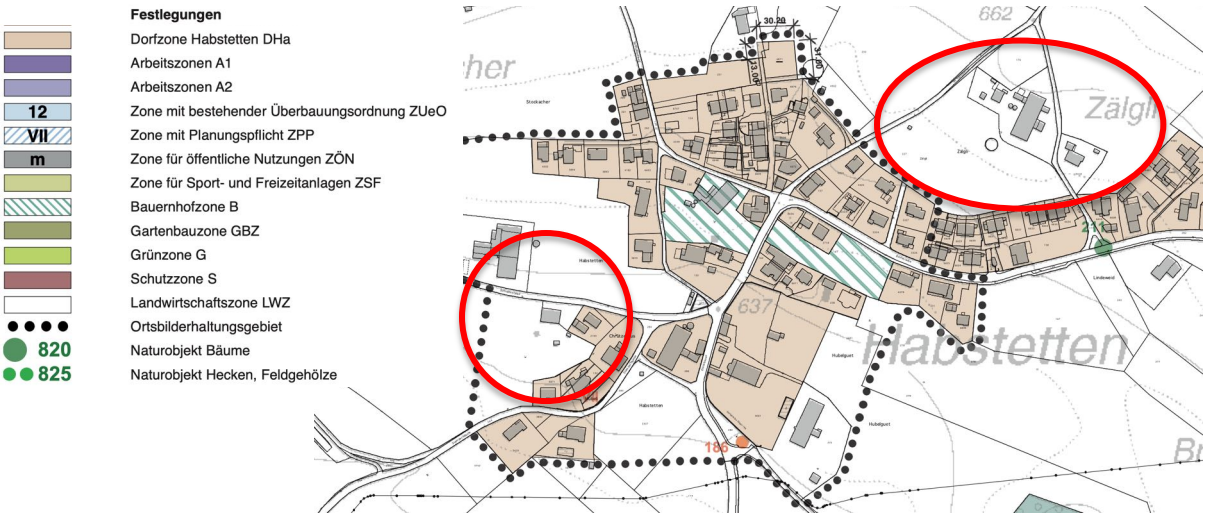


Abbildung 2 Ausschnitt Zonenplan 1 - Siedlungsgebiet.

Zonenplan 2 Aussengebiet

Beim Gässliacher handelt es sich um einen historischen Verkehrsweg. Er ist zudem Teil des markierten Wanderwegnetzes.

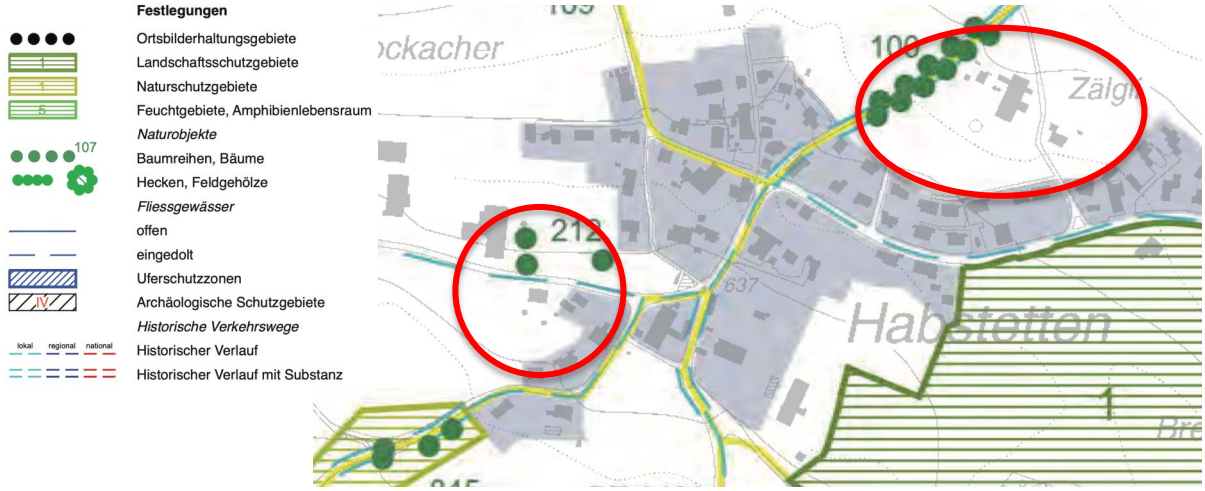


Abbildung 3 Ausschnitt Zonenplan 2 – Aussengebiet.

Entlang dem Gässliacher verlaufen zudem beidseitig geschützte Baumreihen, welche gemäss Art. 40 BR als prägende Elemente des Orts- und Landschaftsbildes gelten und dem ökologischen Auslgeich dienen. Sie sind in ihrer Substanz zu erhalten und zu fördern, dürfen nicht gefällt werden und nach einem Abgang am gleichen Standort durch ein gleichwertiges Exemplar zu ersetzen.

Zonenplan Naturgefahren

Der Zonenplan Naturgefahren weist keine Gefahren für das Planungsgebiet aus.

1.5 Übergeordnete Rahmenbedingungen

1.5.1 Bund

ISOS

Dorf mit regionaler Bedeutung

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wird Habstetten als Dorf von regionaler Bedeutung verzeichnet (vgl. Anhang 1). Das Vorhaben befindet sich in der Umgebungsrichtung U-Ri II mit Erhaltungsziel «a»: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche (kein Baugebiet). Die ISOS-Ortsbildschutzperimeter von regionaler und lokaler Bedeutung entfalten nicht dieselbe Rechtskraft wie solche von nationaler Bedeutung bzw. nationale Ortsbilder (Bundesinventare gemäss Art. 5 des NHG).

1.5.2 Kanton

Bauinventar

Zälgli

Das Bauernhaus ist ein schützenswertes Objekt, das Stöckli erhaltenswert. Die Gebäude befinden sich jedoch in keiner Baugruppe. Der Parzellenbereich Nr. 227 (Bauernhaus Zälgli), welcher für eine Abparzellierung und Einzonung vorgesehen ist, stellt die direkte Umgebung der inventarisierten Objekte «Zälgli 182» (schützenswertes Objekt) sowie «Zälgli 183» (erhaltenswertes Objekt) dar.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem kantonale Bauinventar, Bereich Habstetten (Geoportal BE, 14.07.2023)

Schupfstrasse

Das Gebäude an der Schupfstrasse Nr. 3 ist weder schützens- noch erhaltenswert, es liegt jedoch innerhalb der Bau- und Strukturgruppe «Bolligen, Habstetten, Hubelgut».

Kulturland und Fruchtfolgeflächen

Schutz des Kulturlandes

Landwirtschaftliche Nutzflächen sind gemäss Art. 8a BauG zu schonen und dürfen nur eingezont werden, sofern durch eine kompakte Anordnung des Siedlungsgebiets, eine flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen in hoher Qualität, eine besonders hohe Nutzungsdichte sowie eine dem Raumtyp entsprechende, gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sichergestellt ist (vgl. Art. 8b BauG). Bei der Einzonung von Fruchtfolgeflächen (FFF) gilt zusätzlich zu den Anforderungen zum Schutz von landwirtschaftlichen Nutzflächen eine Kompensationspflicht.

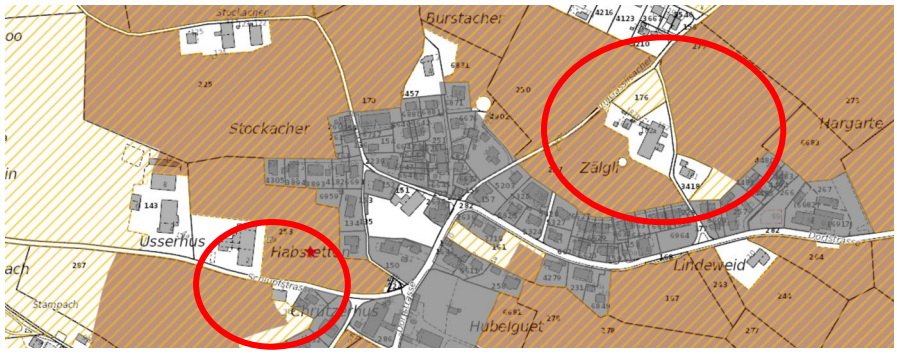


Abbildung 5: Übersicht über das Kulturland (orange Schraffur) und die Fruchtfolgeflächen (braun) im Gebiet Habstetten (Geoportal BE, 14.07.2023)

Standortnachweis

In jedem Fall setzt die Beanspruchung von Kulturland gemäss Art. 11b Abs. 3 BauV eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen voraus. Die Beanspruchung von Kulturland ausserhalb der Bauzone ist gemäss Art. 8a Abs. 2 BauG an zwei – kumulativ zu erfüllende – Voraussetzungen geknüpft:

a. Der Nachweis, dass der damit verfolgte Zweck ohne die Beanspruchung von Kulturland nicht sinnvoll erreicht werden kann (Art. 8a Abs. 2 Bst. a BauG). Dies bedingt eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen.

b. Es muss sichergestellt sein, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (Art. 8a Abs. 2 Bst. b BauG). Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass bei der Beanspruchung von Kulturland besonders haushälterisch mit dem Boden umzugehen ist und bezüglich der Nutzungsdichte und der Erschliessung erhöhte Anforderungen zu erfüllen sind.

Wohnbaulandbedarf

Die Einzonungen tangieren den Wohnbaulandbedarf. Der Wohnbaulandbedarf ist geltend zu machen «für alle unüberbauten Flächen, die über den kleinen Grenzabstand hinausgehen». Der Wohnbaulandbedarf der Gemeinde Bolligen ist somit zum Zeitpunkt der Einreichung zur Genehmigung nachzuführen und der vorliegenden Planung beizulegen.

Siedlungsentwicklung nach innen SEin

Unter Siedlungsentwicklung nach innen werden neben dem Schliessen von Baulücken die Aspekte der Siedlungsbegrenzung, Verdichtung, Umnutzung von Siedlungsbrachen und Aufwertung bestehender Wohnquartiere (Siedlungserneuerung) sowie die kompakte Siedlungsentwicklung am geeigneten Ort verstanden. Die Siedlungsentwicklung nach innen ist von den Gemeinden prioritär zu behandeln. Das Vorliegen einer umfassenden Übersicht über das vorhandene Innenentwicklungspotenzial sind als Voraussetzung der Planungen erforderlich.

Weitere Anforderungen

Besonders hohe Nutzungsdichte

Nach Art. 11c Abs. 1 gilt es bei der Einzongung von Kulturland in zentrumsnahen ländlichen Gebieten grundsätzlich eine GFZo von min. 0.5 einzuhalten.

öV: Erschliessungs-güteklasse EGK

Nach Art. 11d Abs. 1 ist für Einzonungen von Kulturland für Wohn-, Misch- und Kernzonen bis 0.5 ha eine Erschliessungsgüteklasse von mindestens EGK F. Bereits überbaute Areale müssen die Einzonungsvoraussetzung an die öV- Erschliessung nicht einhalten (vgl. kantonaler Richtplan, Massnahme A_01).

Reduzierte Anforderungen

Reduzierte Anforderung bei weniger als 300 m²

Im Einzelfall, wenn Kulturland im Umfang von höchstens 300 m² beansprucht wird, gelten Art. 11b BauV niedrigere Anforderungen im Zusammenhang mit der Beanspruchung von Kulturland. Demnach ist weder eine besonders hohe Nutzungsdichte noch die öffentliche Erschliessungsgüteklasse zwingend einzuhalten. Gemäss Art. 11g Abs. 3 BauV hat bei der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen im Umfang von höchsten 300 m² zudem keine Kompensation zu erfolgen.

1.5.3 Gemeinde Bolligen

Richtplan Siedlung

Die Gemeinde führt im kommunalen Richtplan Siedlung das Gebiet Zälgli in Massnahmenblatt S 7.1 als potenzielles Siedlungserweiterungsgebiet und hat im Jahr 2019 der Regionalkonferenz Bern-Mittelland RKBM beantragt, das Gebiet Zälgli im Ortsteil Habstetten als neues regionales

«Vorranggebiet Siedlungserweiterungen Wohnen» im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK 2021 einzutragen. Der Antrag der Gemeinde wurde von der Regionalkonferenz Bern-Mittelland RKBM abgewiesen.

Änderung Richtplan Siedlung

Um Widersprüche zwischen dem behördenverbindlichen Richtplan Siedlung und zukünftige Planungen zu vermeiden, wird in einem separaten Verfahren parallel zur vorliegenden Planung der Richtplan entsprechend dem RGSK 2021 bereinigt. Massnahmenblatt S 7.1 wird dabei aufgehoben. An verschiedenen Zielsetzungen (auf Bebauungsstruktur abgestimmt Überbauung, Bebauungskonzept auf inventarisierte Objekte abstimmen, Erhaltung und Sanierung der inventarisierten Objekte ermöglichen) wird mit den Inhalten der vorliegenden Änderung der Nutzungsplanung aber festgehalten.

2. Änderung Zonenplan 1 Siedlung

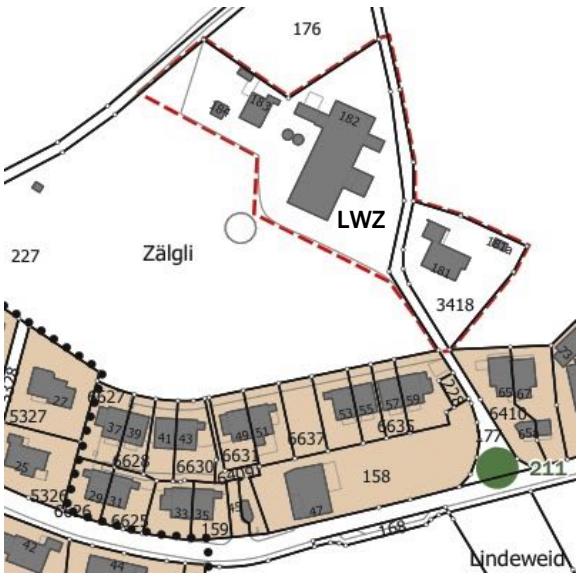
2.1 Einzonung «Zälgli»

Einzonung Dorfkernzone Habstetten

Im Zonenplan 1 Siedlung werden ein Teil der Parzelle Nr. 227 und die Parzelle Nr. 3418 im Gebiet Zälgli, beide bisher in der Landwirtschaftszone (LWZ), neu der Dorfkernzone Habstetten (DHA) und somit dauerhaft einer Bauzone zugewiesen.

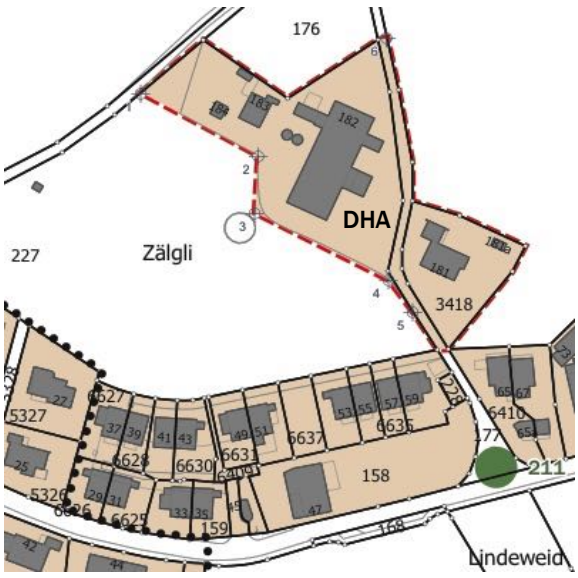
Parzelle Nr. 3418: Die Umzonung umfasst die gesamte Parzelle (inkl. Gartenanlage mit Pool und Terrasse).

Alter Zustand



Landwirtschaftszone (LWZ) in weiss,
Änderungsperimeter rot gestrichelt

Neuer Zustand



Dorfkernzone Habstetten (DHA) in braun
Änderungsperimeter rot gestrichelt



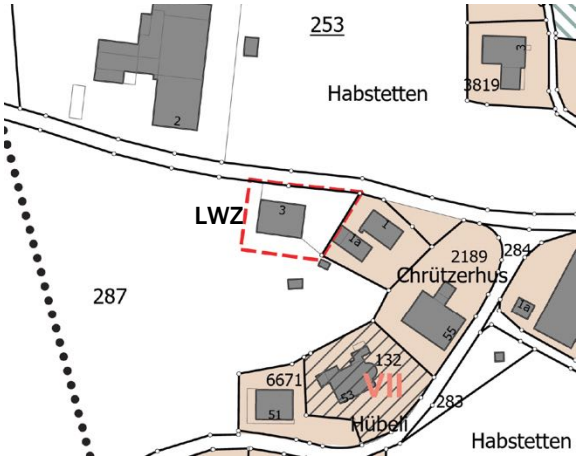
Abbildung 6 Luftbild Gebiet «Zälgli» mit den Parzellen Nrn. 227 und 3418.

2.2 Einzonung «Schlupfstrasse»

Einzonung Dorfkernzone Habstetten

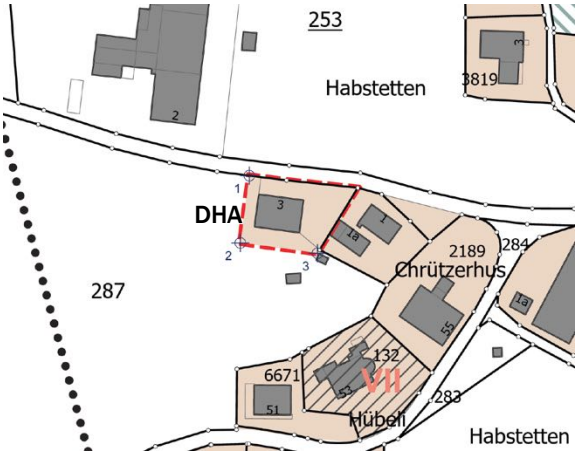
Im Zonenplan 1 Siedlung wird ein Teil der Parzelle Nr. 287, bisher in der Landwirtschaftszone (LWZ), neu der Dorfkernzone Habstetten (DHA) und somit dauerhaft einer Bauzone zugewiesen. Die Einzonung erfolgt westlich mit einem Abstand vom Gebäude von 4 Metern (kleiner Grenzabstand) und gegen Süden mit einem Abstand von 6 Metern (grosser Grenzabstand). Im Norden und Osten verläuft die Einzonung entlang der Parzellengrenze.

Alter Zustand



Landwirtschaftszone (LWZ) in Weiss,
Änderungsperimeter rot gestrichelt

Neuer Zustand



Dorfkernzone Habstetten (DHA) in braun
Änderungsperimeter rot gestrichelt



Abbildung 7: Luftbild Gebiet «Schlupfstrasse» mit der Parzelle Nr. 287.

2.3 Baureglement

Die vorgesehenen Einzonungen erfordern keine Änderung des Baureglements. Für die Dorfkernzone Habstetten gelten folgende Bestimmungen gemäss gültigem Baureglement (genehmigt am 8. Oktober 2021):

Art. 3 Baureglement

Nutzungsart

- Wohnen [1)]
- Arbeitsnutzung
- Dienstleistungsnutzung
- Landwirtschaft
- Der traditionelle Dorfcharakter ist zu erhalten. Bei Hauptgebäuden dürfen keine Flachdächer erstellt werden.
- Gewerbe, die das gesunde Wohnen beeinträchtigen, sind nicht gestattet.
- Ab Bauzonengrenze sind in einem Abstand von 4,0 m keine Kleinbauten gestattet.
- Gegenüber der Landwirtschaftszone ist ein offener, durchgrünter Siedlungsabschluss mit standortheimischer Bepflanzung und Einzelbäumen sicherzustellen.
- Es gilt Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Art. 43 eidg. Lärmschutzverordnung

[1)] Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen

Art. 4 Baureglement

Nutzungsmass

Kleiner Grenzabstand	kGA	4.0 m
Grosser Grenzabstand	gGA	6.0 m
Fassadenhöhe traufseitig	Fh tr	8.0 m
Fassadenhöhe giebelseitig	Fh gi	–
Gebäudelänge [1)]	GL	30.0 m
Gebäudebreite	GB	14.0 m
Vollgeschosse	VG	2

[1)] Eingeschossige Gebäudeteile (Art. 4 Abs. 2 BR) sowie Anbauten (Art. 4 Abs. 2 BR) werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet, sofern sie nicht zwei Hauptgebäude verbinden.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen

3.1.1 ISOS

ISOS

Die ISOS-Grundlagen wurden bei den vorgesehenen Einzonungen beigezogen.

3.1.2 Bauinventar

Bauinventar

Mit der Einzonung kann die Erhaltung und Sanierung der inventarisierten Objekte (Bauernhaus und Stöckli) sichergestellt werden. Mit der Einzonung kann das Nutzungspotenzial des Bauernhauses vollumfänglich ausgenutzt werden und ein Umbau resp. eine Gebäudesanierung wird erleichtert. Die Einzonung ist somit eine wichtige Grundlage, um den Erhalt der Baudenkmäler langfristig sicherzustellen.

3.1.3 Abgrenzung der Bauzone

Kant. Richtplan, Einzonung möglich

Die weitgehend überbauten Bereich der Parzellen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Eine Zuweisung der altrechtlich bestehenden Gebäude in die Bauzone der entsprechenden Bereiche ist deshalb gemäss kantonalem Richtplan (Massnahme A_01) möglich.

Bodenbedeckung und Parzellengrenze

Die Abgrenzung der Bauzone entspricht bei der Parzelle Nr. 227 grundsätzlich der Bodenbedeckungslinie gemäss amtlicher Vermessung und im nordwestlichen Bereich der bestehenden Parzellengrenze gegenüber der angrenzenden Strassenparzelle. Bei der Parzelle Nr. 3418 entspricht die Abgrenzung der Grundstücksgrenze. Die einzuzonenden Flächen sind somit mehrheitlich durch die Gebäude und deren Umgebungsgestaltung mit Aussenraum, Garten und Kleinbauten bedeckt. Bei Parzelle Nr. 287 bemisst sich die Abgrenzung der Bauzone mit den zonenzugehörigen Grenzabstände der Dorfkernzone sowie zwecks eines geschlossenen Siedlungsgebiets.

3.1.4 Kulturland und Fruchtfolgeflächen

Kulturland und FFF

Beide Einzonungsbegehren der vorliegenden Planung tangieren über die überbauten Bereiche hinaus sowohl Kulturland als auch Fruchtfolgeflächen, weshalb in jedem Fall eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen voraussetzt sind. Die Einzonungen im Zälgli und an der Schupfstrasse betreffen beide Kulturland und/oder Fruchtfolgeflächen. Ein Standortnachweis ist daher für beide Einzonungsbegehren zu erbringen. Der Standortnachweis erfordert eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen.

<u>Zälgli</u>
Die Einzonung Zälgli beansprucht im Westen Kulturland und sowohl im westlichen als auch südlichen Teil Fruchtfolgefläche.

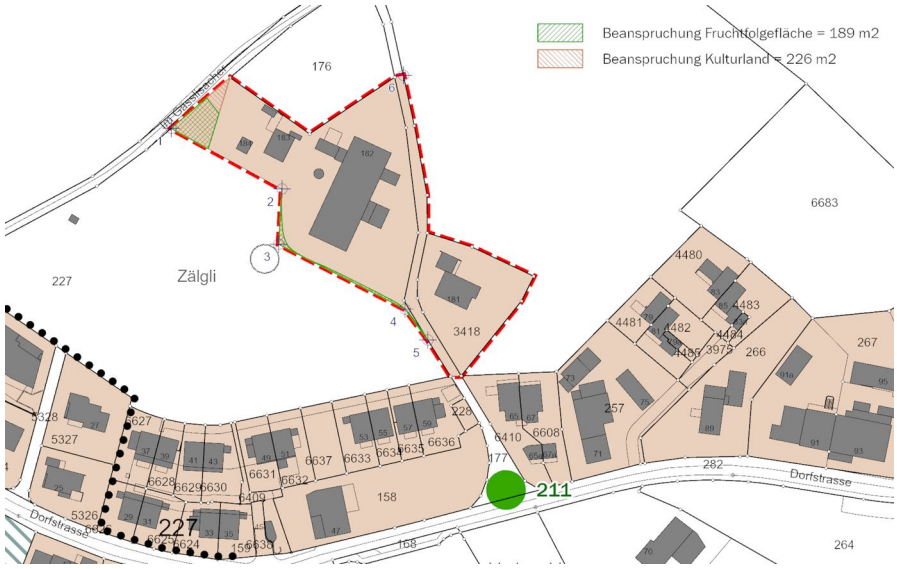


Abbildung 8: Beanspruchung von Kulturland und Fruchtfolgeflächen bei der Einzonung von Parzelle Nr. 227 «Zälgli»

Wohnbaulandbedarf

Für alle unüberbauten Flächen, die über den kleinen Grenzabstand hinausgehen, ist der Wohnbaulandbedarf geltend zu machen. Eine entsprechender Nachweis mit einer Gesamtübersicht der vorhandenen Innentwicklungspotentiale, vorhandene Möglichkeiten der Aktivierung und Mobilisierung der Reserven auf dem Gemeindegebiet wird zum Zeitpunkt der Eingabe zur Genehmigung durch den Kanton erhoben.

Siedlungsentwicklung nach innen

<u>Zälgli</u>

Mit der Einzonung kann die Erhaltung und Sanierung der inventarisierten Objekte (Bauernhaus und Stöckli) langfristig sichergestellt werden. Vor dem Hintergrund einer Abparzellierung wird durch die Einzonung des angrenzenden Kulturlandes zwischen Stöckli und Gässlichacher neben einer verdichteten baulichen Entwicklung zudem die Erschliessung sichergestellt.

<u>Schlupfstrasse 3</u>

Bei der Schlupfstrasse 3 (Parzelle Nr. 287) handelt es sich um die Einzonung einer bereits überbauten Parzelle. Die Einzonung beschränkt sich auf die minimal erforderliche Fläche: westlich mit einem Abstand vom Gebäude von 4 Metern (kleiner Grenzabstand) und gegen Süden mit einem Abstand von 6 Metern (grosser Grenzabstand). Im Norden und Osten verläuft die Einzonung entlang der Parzellengrenze. Damit wird die Parzelle an ihrer Ostseite an das bestehenden Siedlungsgebiet anknüpft und damit der Entstehung einer Siedlungslücke vorgegriffen.

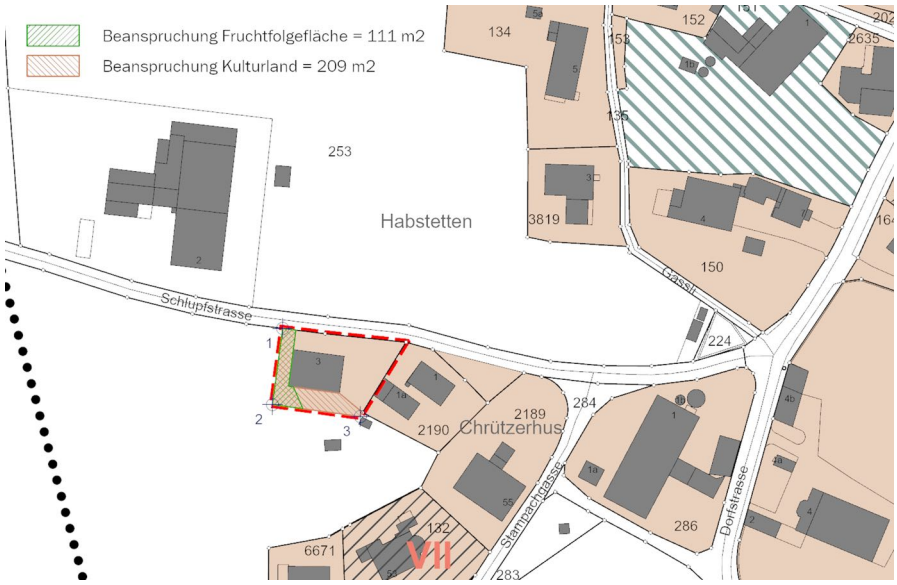


Abbildung 9 Beanspruchung von Kulturland und Fruchtfolgeflächen bei der Einzonung von Parzelle Nr. 287 «Schlupfstrasse»

Standortnachweise

Standortnachweis

Voraussetzung für die Beanspruchung von Kulturland ist nach Art. 8a Abs. 2 Bst. a) BauG der Nachweis, dass der angestrebte Zweck ohne die Beanspruchung nicht sinnvoll erreicht werden kann. Die Standorte sind vorliegend durch die Lage der Bestandesbauten begründet. Da die betreffenden Gebäude teilweise inventarisiert (schützens- oder erhaltenswert) sind oder sich innerhalb einer geschützten Baugruppe befinden und zum Ortsbilderhaltungsgebiet gehören, kann durch die Einzonung in die Dorfkernzone Habstetten DHa die Voraussetzung für die entsprechenden Erhaltungsziele geschaffen werden. Ohne Beanspruchung von Kulturland kann dieser angestrebte Zweck nicht sinnvoll erreicht werden.

Geringe Beanspruchung von Kulturland bzw. FFF

Geringe Beanspruchung

Gemäss Art. 11b Absatz 2 BauV kann Kulturland bzw. FFF im Einzelfall im Umfang von höchstens 300 m² durch Einzonungen beansprucht werden. Beide vorliegendne Einzongungsbegehren weisen eine geringe Beanspruchung von Kulturland von weniger als 300 m² vor (vgl. auch Abbildung 8 und Abbildung 9).

Einzonung	Kulturland	FFF
Zälgli	226 m²	189 m²
Schlupfstrasse 3	209 m²	111 m²
Gesamt	435 m²	300 m²

Zälgli
Im Zälgli umfasst die einzuzonende Fläche auf den Parzellen Nr. 227 und 3418 neben den Gebäuden auch die Aussenflächen für die bestehende Arealerschliessung, Parkierung, Grünflächen und weitere unmittelbar zum Wohnbereich zählende Aussenflächen. Auf Parzelle Nr. 227 wird durch eine zusätzliche Einzonung von Kulturland und FFF zudem eine bauliche Entwicklung und die Erschliessung ab dem Gässliacher ermöglicht. Innerhalb der einzuzonenden Fläche auf Parzelle Nr. 227 befinden sich 226 m² Kulturland und 189 m² Fruchfolgefläche.

Schlupfstrasse 3
Die Einzoung der Fläche auf Parzelle Nr. 287 erfolgt ostseitig zugunsten eines geschlossenen Siedlungsgebiets bis an den bestehenden Siedlungsrand.Innerhalb der einzuzonenden Fläche auf Parzelle Nr. 287 befinden sich 209 m² Kulturland und 111 m² Fruchtfolgefläche.

Die Beanspruchung kann somit bei beiden Einzonungsbegehren als gering beurteilt werden. Daher gelten gem. Art. 11b Abs. 2 die Anforderungen gemäss den Artikeln 11c, 11d, 11f und 11g Absätze 1 und 2 für beide Einzonungen nicht. Somit sind planungsrechtlich beispielsweise keine besonders hohe Nutzungsdichte sicherzustellen oder keine minimale Erschliessungsgüteklasse mit öffentlichem Verkehr nachzuweisen.

3.1.5 Siedlungsentwicklung nach innen

Haushälterischer Umgang

Mit der Einzonung der bereits heute mehrheitlich überbauten Grundstücke sowie geringfügig Kulturland kann die Parzelle künftig haushälterisch und optimal genutzt werden. Dies entspricht der Siedlungsentwicklung nach innen, welche das Raumplanungsgesetz (Art. 1 Absatz 2) und das Baugesetz (Art. 54 Absatz 2l) fordern.

3.1.6 Erschliessung, Ver- und Entsorgung

Gebiete bereits erschlossen

Im Zälgli ist eine Abparzellierung in zwei separate Parzellen für die beiden Grundstücke ist beabsichtigt. Die Erschliessung der östlichen Parzelle erfolgt über die bestehende Strasse «Zälgli» (Strassenparzelle Nr. 177), die Erschliessung der westlichen Parzelle kann aufgrund der Einzonung über den Gässliacher (Strassenparzelle Nr. 156) und somit im Bereich der Bauzone erfolgen. Die Erschliessung der Schlupfstrasse 3 erfolgt über die bestehende Schlupfstrasse (Strassenparzelle Nr. 133). Die Wasserversorgung und die Siedlungsentwässerung (Abwasserbeseitigung) der betroffenen Parzellen sind heute bereits erstellt.

3.1.7 Ausgleich der Planungsvorteile

Mehrwertausgleich

Vorliegend handelt es sich um eine Einzonung. Der Ausgleich von Planungsvorteilen erfolgt gemäss kommunalem Reglmenten über den Ausgleich von Planungsmehrwerten, sofern die Freigrenze überschritten wird.

3.2 Planerische Beurteilung und Würdigung

Zielerfüllung

Durch die die vorliegenden Zonenplanänderungen werden die bestmöglichen Voraussetzungen zur Erreichung der Planungsziele gemäss Kapitel 1.2 geschaffen. Namentlich ermöglichen die Einzonungen, die altrechtlich erstellten Gebäude in einen gesetzeskonformen Zustand zu transferieren. Dadurch stärken die Einzonungen die Erhaltung der sanierungsbedürftigen Baudenkmäler, da eine Umnutzung und eine sorgfältige Sanierung nach der Einzonung erleichtert werden, und tragen somit bei zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes. Die Zweckmässigkeit dieses Vorgehens wird auch von der kantonalen Denkmalpflege und dem Amt für Gemeinde und Raumordnung geteilt. Der Bewahrung eines kompakten Siedlungskörpers wird mit der vorliegenden Planung ebenfalls Rechnung getragen: Im Zälgli werden optimale Voraussetzungen zur bauliche Entwicklung und zur Erschliessung geschaffen, an der Schlupfstrasse 3 wird durch die Angliederung der Einzonung an das bestehende Siedlungsgebiet der Entstehung einer Siedlungslücke vorgegriffen. Damit einhergehend ermöglichen die Einzonungen, die Grundstücke im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden und der Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven besser aus- und umzunutzen.

4. Planerlassverfahren

4.1 Verfahren

Ordentliches Verfahren

Die Änderung wird im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage (inkl. Einspracheverfahren), der Beschlussfassung durch das Stimmvolk sowie der Genehmigung durch den Kanton.

4.2 Mitwirkung

Öffentliche Mitwirkung

Die Mitwirkung zu den Einzonungen „Habstetten“ bzw. Einzonung im Zälgli sowie Schlupfstrasse 3 Habstetten wurde vom 1. Februar 2023 bis 3. März 2023 durchgeführt. Die Planungsakten, bestehend aus der Änderung Zonenplan 1 und dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, lagen in der Bauverwaltung Bolligen auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem waren die Dokumente auf der Website der Gemeinde aufgeschaltet.

Mitwirkungseingaben

Während der Mitwirkungsfrist sind bei der Gemeindeverwaltung keine (0) schriftlichen Eingaben eingegangen. Der Gemeinderat hat das Planungsdossier am 20. März 2023 in unveränderter Form zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

4.3 Vorprüfung

Genehmigungsvermerkte und Hinweise

Der Gemeinderat hat die Planungsakten am 20. März 2023 zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 9. Juni 2023 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zum Planungsdossier Einzoungen «Habstetten» Stellung genommen. Die Vorprüfung ist grundsätzlich positiv ausgefallen. Der Vorprüfungsbericht nennt zwei Genehmigungsvorbehalte sowie zwei Hinweise. Nach Sichtung des Vorprüfungsberichts wurde das Planungsdossier bereinigt. Im Anhang 2 wird der Umgang mit den Genehmigungsvorbehalten sowie den Empfehlungen und Hinweisen gemäss Vorprüfungsbericht erläutert.

4.4 Öffentliche Auflage

Am 27. Mai 2024 hat der Gemeinderat das Planungsdossier zur öffentlichen Auflage gemäss Art. 60 BauG verabschiedet. Die Publikationen im Amtsblatt und im amtlichen Anzeiger erfolgen am 5. Juni 2024. Die Akten lagen während 30 Tagen vom 5. Juni 2024 bis am 8. Juli 2024 in der Bauverwaltung Bolligen öffentlich auf. Die Akten wurden auch auf der Homepage der Gemeinde unter www.bolligen.ch zur Verfügung gestellt. Wöhrend der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

4.5 Beschluss und Genehmigung

Der Gemeinderat hat die Ergebnisse der öffentlichen Auflage zur Kenntnis genommen und die Planungsakten anlässlich seiner Sitzung vom 14. Oktober 2024 zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Das Planungsdossier «Einzonungen Habstetten» werden am 26. November 2024 der Gemeindeversammlung zum Beschluss unterbreitet.

Anhang

Anhang 1 ISOS regional, Habstetten (Gemeinde Bolligen)

L

Kt.	Bez.	Gemeinde	Ort	
BE	3	Bolligen	— Habstetten	1. Fassung

Nachträge

Gebiete, Baugruppen, Umgebungs-Zonen, Umgebungs-Richtungen und Einzelelemente *

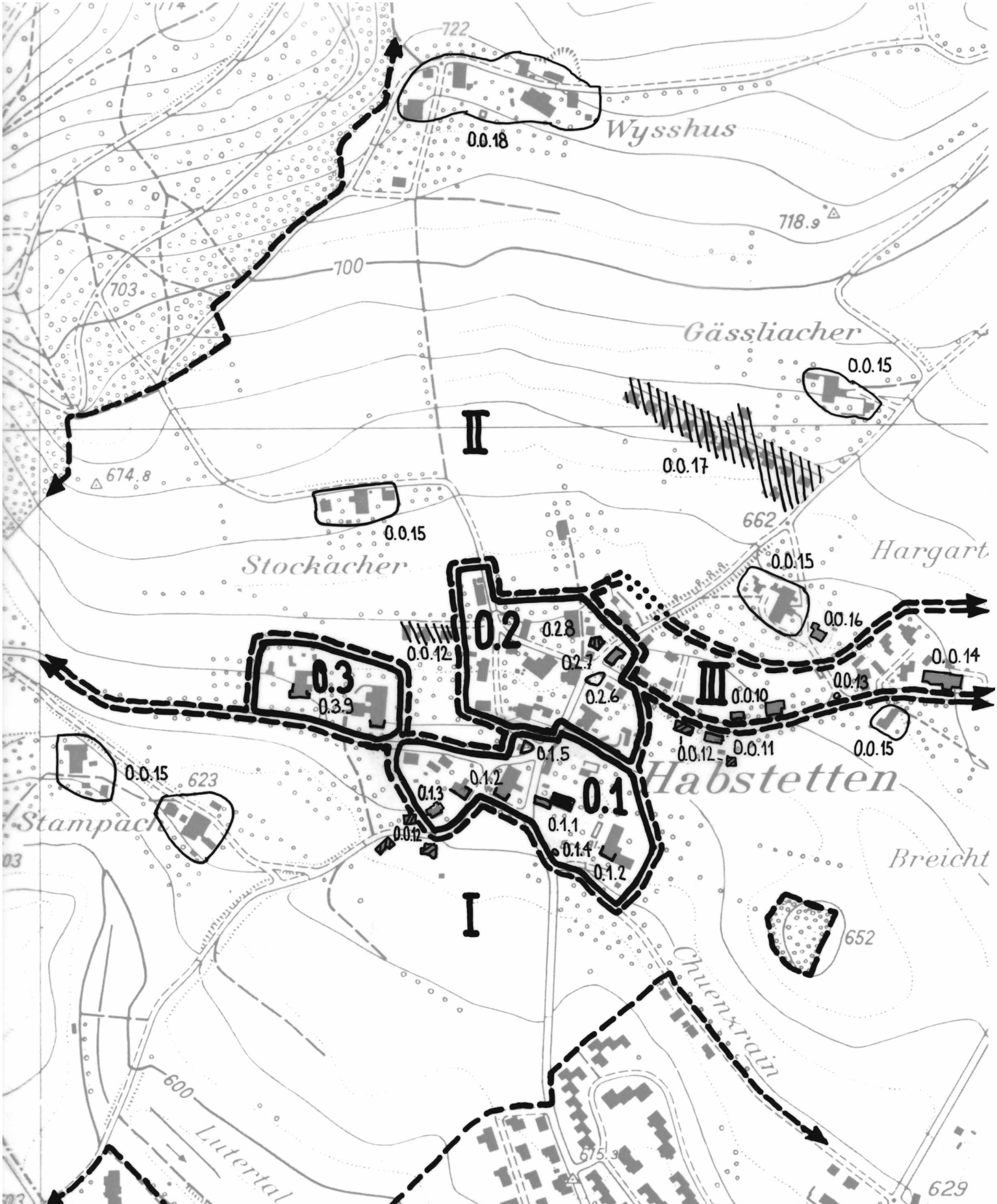
	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	räumliche Qualität	arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	störend	Foto-Nummer
B	0.1	Bäuerlich intakter Bereich, Dorf-	AB	/	X	X	A			3-9,17
		kulisse mit Landsitz								
B	0.2	Bäuerlich-gewerbliches Zentrum	AB	/	/	X	B			1,2,19,20,
										22-25
B	0.3	Usserhus, zwei stattliche Bauernhöfe	A	/	/	/	A			10,15,16
		am Dorfrand								
U-Ri	I	Unverbauter Hang im Vordergrund	a			X	a			8,10,14,17
U-Ri	II	Hintergrund, Hang mit Einzelhöfen	ab			X	a			19-21
		und Einfamilienhäusern								
U-Ri	III	Dorferweiterung aus verschiedenen	b			/	b			25-27,29-35
		Epochen								
E	0.1.1	Campagne Habstetten, um 1670				X	A			4,6
		1836 Umbau, klassiz.Fassadengestaltung								
	0.1.2	Silhouettenwirksame Giebelfassaden						o		5,7-9
		Hübeli-Haus,								
	0.1.3	Ehem. Kirche "Unsere Liebe Frau"						o		8,17
		teilw. Abbruch und Bau des Bauern-								
		hauses nach 1534, Apsismauer erhalten,								
		renoviert 1975								
	0.1.4	Kleine Anlage mit Findling						o		-
	0.1.5	Feuerweiher						o		3
	0.2.6	Parkplatz im Rank, Normgarage						o		25
	0.2.7	Käserei 1874						o		1,23,25
	0.2.8	Neubau Metzgerei							o	2
	0.3.9	Markante Giebelfassaden						o		10,15,16
	0.0.10	Taunerhäuser 17./18.Jh.						o		26,29
	0.0.11	Aelteres Wohnhaus						o		25
	0.0.12	Strukturfremde Einfamilienhäuser							o	14,27
	0.0.13	Mächtige Linde						o		31,35
	0.0.14	Gasthof Linde 1875						o		33,34
	0.0.15	Einzelhöfe 18./19.Jh.						o		11,12,21,28
	0.0.16	Hellverputztes Wohnhaus 1957 mit						o		30
		Ründidach								
	0.0.17	Einfamilienhausquartier der sechziger							o	-
		Jahre im freien Hang								
	0.0.18	Wysshus, Hofgruppe oberhalb des						o		-
		Dorfes mit neuerer Bausubstanz								

GP

Kt.	Bez.	Gemeinde	Ort
BE	3	Bolligen	— Habstetten

1. Fassung **Massstab 1 : 5000**

Nachträge



Anhang 2 Bereinigungstabelle Vorprüfung

Bereinigung aufgrund des Vorprüfungsberichts vom 3. Juli 2023
Bereinigungstabelle mit Stellungnahme der Planungsbehörde (Stand 18. April 2024)

Einwohnergemeinde Bolligen
Einzonungen «Habstetten» im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG, Änderung Zonenplan 1

Bereinigung aufgrund Vorprüfungsbericht vom 9. Juni 2023

Stand: 18.04.2024
2223_331_Bereinigung_VP_240418.docx

1 Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. Nachfolgend wird aufgezeigt, wie die Planungsbehörde zu den einzelnen Vorbehalten, Bemerkungen, Empfehlungen und Hinweisen gemäss Vorprüfungsbericht Stellung nimmt.

Genehmigungsvorbehalte	(GV)	Lücken oder ungelöste Fragen in der Planung, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegung oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.
Empfehlungen	(E)	Verbessern die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung
Hinweise	(H)	Verbessern die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung

2 Handlungsbedarf

2.1 Beanspruchung von Kulturland und Fruchtfolgeflächen

Thema / Kapitel				Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Thema	Urh.	GV	Beschrieb		BR	ZP	EB
1	3. Abs. 1	FFF / Kulturland	AGR	X	Mit den vorliegenden Einzonungen werden Kulturland und Fruchtfolgeflächen (FFF) beansprucht. In den vorhandenen Unterlagen (Erläuterungsbericht [EB], Kap. 3.2, S. 10) ist keine Prüfung von Alternativen und keine Interessenabwägung im Sinne eines Standortnachweises ersichtlich. Des Weiteren wird im EB nur die Beanspruchung auf der Parzelle Nr. 287 aufgeführt. Auf der Parzelle Nr. 227 werden auch Kulturland und Fruchtfolgeflächen im Umfang von ca. 190 m² beansprucht (im westlichen Bereich der Parzelle und südlich des Bauernhauses beim Koordinatenpunkt Nr. 3). Gemäss Art. 11b Abs. 3 BauV setzt die Beanspruchung von Kulturland in jedem Fall eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen voraus. Dies ist im EB für beide Parzellen nachzuholen. **(GV)**	Für beide Einzonungen wird gemäss Art. 11b Abs. 3 BauV eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen nachgeholt. Im EB sind die entsprechenden Auswirkungen auf Kulturland und FFF dargelegt.		OK	OK
2	3. Abs. 2	FFF / Kulturland	AGR	X	Die Einzonungen sind eng um die bestehenden Gebäude zu ziehen (kleiner Grenzabstand). Für alle unüberbauten Flächen, die über den kleinen Grenzabstand hinausgehen, ist der Wohnbaulandbedarf geltend zu machen und im EB festzuhalten. **(GV)**	An den Einzonungen der Parzellen Nrn. 3418 und 287 (Schupfstrasse) wird festgehalten. Weil es sich um Gartenanlagen handelt und um ein geschlossenes Siedlungsgebiet zu erwirken, wird jeweils die gesamte Parzelle resp. der gesamte Umschwung gemäss Bodenbedeckung eingezont. So wird auch an der Fläche inkl. gGA südseitig des Bauernhofgebäudes festgehalten. Für die Einzonung aller unüberbauten Flächen, die über den kleinen Grenzabstand hinausgehen, wird der kommunale Wohnbaulandbedarf zum Zeitpunkt der Eingabe zur Genehmigung geltend gemacht. Im EB wird die entsprechende Erläuterung ergänzt.			OK
3	3. Abs. 3	FFF / Kulturland	AGR		Beim Garten des Bauernhauses auf der Parzelle Nr. 227 kann der grosse Grenzabstand angewandt werden. **(H)**	Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Vgl. Stellungnahme Punkt 2.			

2.2 Weitere Empfehlungen und Hinweise

Thema / Kapitel				Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise		Stellungnahme Planungsbehörde	Anpassungen		
Nr.	Kap.	Thema	Urh.	GV	Beschrieb		BR	ZP	EB
4	4. Abs. 1	FFF / Kulturland	AWA		Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden. Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden. Die eingereichten Unterlagen / Pläne genügen nicht, um zu überprüfen ob die Liegenschaftsentwässerung den geltenden Richtlinien und Normen entspricht. Mit dem Ausführungsprojekt ist ein entsprechendes Gewässerschutzgesuch mit Planunterlagen einzureichen. **(H)**	Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Dem Ausführungsprojekt werden die erforderlichen Unterlagen beigelegt.			