



Einwohnergemeinde Bolligen

Richtplan Siedlung

Mitwirkungsbericht

Beschluss des Gemeinderats vom **1. Mai 2017**

Bern, 1. Mai 2017

Impressum

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Bolligen
Hühnerbühlstrasse 3
3065 Bolligen

Auftragnehmerin

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Gregor Ledergerber

1431_335_MW_Bericht_170501_GR.docx

Inhaltsverzeichnis

1. Durchführung der Mitwirkung	4
2. Eingaben und Stellungnahme	5
2.1 Allgemein	5
2.2 S 2 Nutzungsreserven: Unüberbaute Bauzone.....	7
2.3 S 3 Nutzungsreserven: Überbaute Bauzone	7
2.4 S 5 Nutzungspotenziale: Verdichtung.....	8
2.5 S 7 Siedlungserweiterungen	9
2.6 S 8 Langfristige Siedlungserweiterungen.....	12
2.7 S 9 Siedlungsbegrenzung.....	12

1. Durchführung der Mitwirkung

Gegenstand und Information

Die Mitwirkung zum Richtplan Siedlung wurde vom 30. November 2016 bis am 20. Januar 2017 durchgeführt. Die Dokumente lagen in der Gemeindeverwaltung auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem waren sie auf der Webseite der Gemeinde (www.bolligen.ch) aufgeschaltet.

Zusammenfassung

Der Entwurf zum Richtplan wird von der Bevölkerung positiv aufgenommen. Die Mitwirkungseingaben enthalten keine grundsätzlichen Einwände gegen die vorgelegten Dokumente. Die Anliegen der Mitwirkenden betreffen mehrheitlich die Siedlungserweiterung Rothus sowie die Nutzungspotenziale „Verdichten“ in den Einfamilienhausgebieten Räckholtere und Herrenwäldlirain.

Der vorliegende Bericht fasst die Anliegen der Mitwirkenden zusammen. Die Eingaben sind thematisch geordnet (Allgemein, Massnahmenblätter S 2, S 3, S 5, S 7, S 8, S 9). Die Nummern zeigen an, wer das jeweilige Anliegen eingebracht hat.

Mitwirkende

Während der Mitwirkungsfrist sind bei der Gemeindeverwaltung 12 schriftliche Eingaben eingegangen.

Nr.	Name	Adresse				
1	Rolf & Lislott Kaufmann	Reckholtern 10, 3065 Bolligen				
2	BKW Energie AG, Engineering Netze	Bahnhofstrasse 20, 3072 Ostermundigen				
3	Heinz & Erika Lerch	Eisengasse 9 J, 3065 Bolligen				
4a, 4b	Dr. rer. pol. Christoph Fröhlich	Habstettenstrasse 15, 3065 Bolligen				
5	Hansjörg Meyer	Fürsprecher, Einschlagstrasse 54, 3065 Bolligen				
6	Wohnbaugenossenschaft Terrassenhäuser	Eisengasse 7, 3065 Bolligen				
7	Stephan Zesiger	Kirchgasse 22, 3065 Bolligen				
8	Hans Peter	Eisengasse 9E, 3065 Bolligen				
9	Kollektiveingabe Höheweg	Esther Wehinger, Bernhard Kobel Höheweg 12 3065 Bolligen	Karin & Salvatore Salafia Höheweg 14 3065 Bolligen	Rosaria und Nuno Diogo Höheweg 16 3065 Bolligen	Brigitte & Kurt Stämpfli Höheweg 18 3065 Bolligen	Stephanie & Andreas Stettbacher Höheweg 20 3065 Bolligen
10	Heinrich Glauser	Dorfstrasse 47, 3065 Bolligen				
11	Konrad Meyer-Usteri	Fluracker 8, 3065 Bolligen				
12	Raffael Rumpf	Aeschi 571, 3066 Stettlen				

2. Eingaben und Stellungnahme

2.1 Allgemein

Nr.	Anliegen	Stellungnahme
5	Dem Mitwirkenden fehlt die Berücksichtigung des Ortsbildes bei der Siedlungsentwicklung.	Mit der Massnahme S 1 werden das innere Ortsbild der beiden Ortskerne Bolligen und Habstetten thematisiert und entsprechende Anforderungen festgelegt. In Abstimmung mit der Denkmalpflege wurden Rahmenbedingungen festgelegt und das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) berücksichtigt. Der Gemeinderat erachtet die Auseinandersetzung mit dem Ortsbild auf Stufe Richtplan als ausreichend.
9	<p>Die Mitwirkenden regen an, den Schutz Kategorie B im Ortsbilderhaltungsgebiet Höhenweg aufzuheben.</p> <p>Im Bericht des Ausschusses für Baugestaltung vom 23. April 2010 betreffend Baugesuch Höhenweg 12 wurde dargelegt, dass die geschützte Häusergruppe keinen besonderen historischen oder optischen Bezug zu schützenswerten Ortsbildteilen hat und sich gemessen an der insgesamt beschränkten Bedeutung der Baugruppe die Frage der Verhältnismässigkeit stark einschränkender Massnahmen stellt. Die Mitwirkenden weisen darauf hin, dass in den letzten Jahren vor und hinter der Baugruppe Neubauten erstellt wurden, so dass die Baugruppe nicht mehr als Ganzes sichtbar ist.</p> <p>Die Aufhebung des Ortsbilderhaltungsschutzes würde auf den Grundstücken mittelfristig eine verdichtete Überbauung und damit eine Erhöhung der Baureserven in einem sehr gut erschlossenen Gebiet (ÖV-Güterklasse B) ermöglichen.</p>	<p>Im Auftrag des Grossen Rates überarbeitet die kantonale Denkmalpflege (KDP) zurzeit das Bauinventar und reduziert die darin verzeichneten Baudenkmäler und Baugruppen. Der Bestand der Baudenkmäler im Bauinventar darf sieben Prozent des Gesamtgebäudebestandes des Kantons nicht überschreiten.</p> <p>Dieses Verfahren verläuft unabhängig zum Richtplan Siedlung. Die vorgenommenen Änderungen werden der Gemeinde nach Abschluss der Bearbeitung als Entwurf zur Stellungnahme unterbreitet. Nach der Bereinigung wird die KDP den Entwurf zur öffentlichen Einsichtnahme auflegen und die Teilrevision des Bauinventars per Verfügung in Kraft setzen.</p> <p>Die Resultate der Baugruppenüberprüfung liegen bereits vor. Die</p>
11	<p>Bolligen ist wohl die Agglomerationsgemeinde mit verhältnismässig am meisten schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmalern. Bei der Revision der Baugesetzgebung des Kantons (BauG, BauV, BewD) ist es dem Grossen Rat ein wesentliches Anliegen gewesen, die Anzahl der geschützten Bauten kantonsweit zu reduzieren.</p> <p>Der Mitwirkende fordert vom Gemeinderat, dieses Thema bei den weiteren Verhandlungen mit der Denkmalpflege im Rahmen der Richtplanung Siedlung aufzugreifen.</p> <p>Die abbruchreife Turnhalle im Flugbrunnenareal soll aus dem Inventar gestrichen werden. Das ehemalige Bauernhaus im Zälgli, sowie die ehemalige Mühle Reinhard (S 4.4 Wegmühle) könnten in einem ersten Schritt auf „erhaltenswert“ zurückgestuft werden.</p>	Denkmalpflege beabsichtigt, die Baugruppe B (Höhenweg) aufzuheben.

Nr.	Anliegen	Stellungnahme
11	<p>Eine dringliche Planung, welche den Richtplan Siedlung begleiten sollte, ist die Klassierung des Gemeindestrassennetzes und die Definition der betrieblichen und baulichen Unterhaltspflicht dieser Gemeindestrassen. Durch die Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden zu Wohnhäusern ändern sich die Ansprüche an Winterdienst, Sicherheit, Fahrkomfort, etc. ohne entsprechende finanzielle Leistungen erbringen zu müssen.</p> <p>Im Gemeindegebiet verlaufen über private Grundstücke in der Bauzone und Gemeindeparzellen Erschliessungstrassen. Der Mitwirkende fordert hinsichtlich des Winterdienstes eine einheitliche Lösung zu erreichen.</p>	<p>Für die Strassenerschliessung werden (gemäss Art. 106 Baugesetz) unterschieden</p> <p>a) die Basiserschliessung, bestehend aus den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen und den zugehörigen Einrichtungen, und</p> <p>b) die Detailerschliessung, welche mehrere Grundstücke mit den Anlagen der Basiserschliessung verbindet.</p> <p>Der Richtplan Siedlung ist nicht das richtige Instrument, um bauliche und betriebliche Aspekte des kommunalen Strassennetzes zu regeln. Es besteht deshalb kein Anpassungsbedarf am vorliegenden Richtplan.</p> <p>Der Unterhalt der Gemeindestrassen ist Sache der Gemeinde. Gemeindestrassen dienen vorwiegend dem Verkehr innerhalb einer Gemeinde, erschliessen die Baugebiete, stellen die Verbindung zu den Kantonsstrassen her und dienen dem lokalen Verkehr zwischen benachbarten Gemeinden (vgl. Art. 8 Strassengesetz). Die Gemeinde plant, eine einheitliche Regelung für den Unterhalt von Privatstrassen zu erstellen.</p>
12	<p>Der Mitwirkende schlägt eine starke Verdichtung in den Gebieten Lindenmatt und Bode vor. Das Verdichtungspotenzial durch Aufstockung und Anbau soll in diesem Gebiet eruiert und die Nutzungsziffer abgeschafft werden.</p>	<p>Die betroffenen Gebiete sind planungsrechtlich mit Überbauungsordnungen (UeO) geregelt. In den UeO's der Gemeinde sind keine Nutzungsreserven auszumachen, weder auf unüberbauten noch auf überbauten Flächen. Innerhalb der UeO sind auch keine Verdichtungsabsichten durch die Grundeigentümerschaft bekannt. Sollten im Rahmen von Sanierungen Nutzungspotenziale innerhalb von zentral gelegenen UeO's festgestellt werden, prüfen die Gemeindebehörden die Vor- und Nachteile einer allfälligen Verdichtung und lösen gegebenenfalls eine Anpassung der UeO aus. Der Umgang mit bestehenden UeO's wird mit Massnahme S 5.6 beschrieben.</p>
12	<p>Die verkehrstechnische Mehrbelastung muss berücksichtigt werden (Strassenbau, Verkehrsrückhaltungsgebiete, etc.), damit die Verkehrsknotenpunkte künftig nicht noch stärker überlastet sind.</p>	<p>Die Planungsbehörde ist sich dieses Zusammenhang bewusst. Mit den vorgesehenen Massnahmen (insb. Nutzungspotenziale und Siedlungserweiterung) werden die verkehrlichen Belastungen leicht zunehmen. Dabei ist ein zentrales Ziel, dass ein möglichst grosser Anteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens über den öffentlichen Verkehr abgewickelt wird.</p>

2.2 S 2 Nutzungsreserven: Unüberbaute Bauzone

Nr.	Anliegen	Stellungnahme
10	Die auf Parzelle Nr. 158 liegende Nutzungsreserve ist im Plan als Mischzone darzustellen, nicht als Kernzone. Das ganze eingezonte Gebiet von Habstetten ist der Dorfzone Habstetten (DHA) zugeteilt (Nutzungsarten: Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen und Landwirtschaft).	Sowohl Misch- als auch Kernzonen sind Zonen mit diversen Nutzungsarten. Innerhalb der Ortskerne von Bolligen und Habstetten ist jedoch dem Ortsbild gebührend Rechnung zu tragen. Aus diesem Grund werden diese zwei Zonen zusammenfassend der Kernzone zugeordnet.

2.3 S 3 Nutzungsreserven: Überbaute Bauzone

Nr.	Anliegen	Stellungnahme
4a	<p>Der Mitwirkende stellt den Antrag, die Zuweisung und Aufnahme seines Grundstücks (Parzelle Nr. 3101) als Nutzungsreserve ersatzlos zu streichen. In der Aussage: „Ob diese Reserven dereinst für Bauvorhaben genutzt wird, ist der Eigentümerschaft überlassen“, sieht sich der Mitwirkende getäuscht, da die Zuweisung behördenverbindlich ist.</p> <p>Nach Abzug der diversen Aussenanlagen und der Berücksichtigung angemessener Gebäude- und Strassenabstände bleibt weniger als 500 m² Nutzungsreserve übrig. Die Form des Restgeländes, resp. der Nutzungsreserve ist ungeeignet, um ein weiteres Einfamilienhaus zu bauen.</p> <p>Die Zuweisung verstösst gegen die Grundsätze des strategischen Orientierungsrahmens (Grundsätze 2 und 3), da die „ästhetische Qualität“ des Aussenraumes vermindert und die Vielfältigkeit des Wohngebiets reduziert wird.</p> <p>Das Gebäudealter des Hauses auf Parzelle Nr. 3101 beträgt nicht wie angenommen über 45 Jahre, da es 2004 saniert worden ist. Aus bautechnischer Sicht besteht daher in den nächsten 45 Jahren keine Nutzungsreserve. Die Eigentümerschaft hat auch keine Entwicklungsabsichten. In den nächsten 45 Jahren wird deshalb keine Reserve verfügbar sein.</p> <p>Weiter sieht der Mitwirkende mit der Zuweisung und der Definition der Nutzungsreserven auf seiner Parzelle Verstösse gegen die Verhältnismässigkeit und weitere Grundrechte.</p>	Dem Anliegen wird entsprochen. Die ausgewiesene Nutzungsreserve auf Parzelle Nr. 3101 wird aus dem Richtplan Siedlung gestrichen.

Nr.	Anliegen	Stellungnahme
4a	Der Mitwirkende beantragt, die Definition der Nutzungsreserve ersatzlos zu streichen. Die Definition der Nutzungsreserve „Differenz zwischen dem zulässigen Nutzungsmass gemäss der geltenden Nutzungsplanung und der bestehenden Nutzung“ bedeutet, dass jeder private Garten / jedes private Grundstück auf eine Gartengrösse von maximal 499 m ² beschränkt wird. Der Mitwirkende sieht in dieser Formulierung eine Enteignung. Im weiteren Umfeld des Grundstücks bestehen Gärten mit mehr als 500 m ² und dies von Häusern mit höherem Alter als demjenigen des Mitwirkenden. Da diese jedoch im Plan nicht als behördenverbindliche Nutzungsreserve gelten, sieht der Mitwirkende einen Verstoss gegen die Rechtsgleichheit.	Mit der aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen wird gemäss kantonalen Vorgaben zwischen Nutzungsreserven und Nutzungspotenzialen unterschieden. Die Definition entspricht den Vorgaben des kantonalen Richtplans. Die Gemeinde hat darauf keinen Einfluss. Die Flächenangaben beziehen sich nicht auf die anrechenbare Grundstücksfläche, sondern auf die Nutzungsreserve der maximal realisierbaren Geschossfläche. Dem Anliegen kann deshalb nicht entsprochen werden.

2.4 S 5 Nutzungspotenziale: Verdichtung

Nr.	Anliegen	Stellungnahme
1	Der Mitwirkende lehnt eine Aufzoning in den Gebieten Räckholtere und Herrenwäldlirain ab. Das Gebiet S 5.5 soll von der Verdichtung ausgeschlossen werden. Bereits vor einigen Jahren war eine Aufzoning in diesen Gebieten ein Thema und wurde damals von den Anwohnern klar abgelehnt. Die Auswirkungen einer Aufzoning sind für das Siedlungsbild sowie die angrenzenden Grundeigentümer als nicht verträglich zu beurteilen. Ebenfalls ist der Koordinationsstand „Zwischenergebnis“ nicht zutreffend, da sich die Beteiligten, also auch die Grundeigentümer, weder über das Vorgehen noch die Ziele einig sind.	Die Gemeinden sind aufgrund des geltenden Raumplanungsgesetzes verpflichtet, Verdichtungspotenziale innerhalb des Baugebiets zu eruieren und auf ihre Verträglichkeit hin zu prüfen. Die Siedlungsentwicklung nach innen bezweckt die haushälterische Nutzung des Bodens, insbesondere auch in den Wohnzonen. Mit den beiden Massnahmen wird festgelegt, dass eine Aufzoning der Wohnzone 1 geprüft werden muss. Dies bedingt eine ortsbaulich sorgfältige Prüfung der Verträglichkeit unter Einbezug der Grundeigentümerschaft. Um das Bedürfnis für eine allfällige Aufzoning abzuklären, wird die Durchführung einer Quartierveranstaltung vorgeschlagen.
4a	Der Mitwirkende beurteilt eine Aufzoning und Verdichtung in den Gebieten Herrenwäldlirain und Räckholtere als unverträglich. Die Grundsätze des strategischen Orientierungsrahmen (insb. Grundsatz 2 und 3) können nicht eingehalten werden. Die ästhetische Qualität der Aussenräume sowie die Vielfältigkeit von Wohngebäuden ist bei einer Verdichtung nicht gewährleistet. Der Mitwirkende schlägt vor, in Zonen mit zusammenhängenden Gebäuden verdichtet zu bauen. Nur diese Verdichtung zeigt Wirkung.	Es ist richtig, dass bezüglich einer planerischen Entwicklung der Gebiete Herrenwäldlirain und Räckholtere zum heutigen Zeitpunkt noch keine konsolidierten Zwischenergebnisse vorliegen. Der Koordinationsstand Zwischenergebnis wird daher im Massnahmenblatt S 5 auf Vororientierungen zurückgestuft.
12	Gebiete mit „guten Steuerzahlern“ und erhaltenswerten Gebäuden und Strukturen mit ortstypischem Charakter (S 5.2, S 5.4 und S 5.5) sollen nicht zusätzlich verdichtet werden.	

Nr.	Anliegen	Stellungnahme
4b	Der Mitwirkende verweist auf das neue eidgenössische Raumplanungsgesetz, welches bei Aufzonungen von Grundstücken eine Abgabe von mindestens 20 % vorschreibt. Bei den Standorten Herrenwäldlirain und Räckholtere würde somit bei der Aufzonung eine massive Abgabe erzwungen. Auf diese Konsequenz ist nicht hingewiesen worden.	Die Gemeindeversammlung hat am 13. Dezember 2016 das Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten einstimmig beschlossen. Diese Tatsache wird in die Erläuterungen zum Richtplan Siedlung aufgenommen. Die Mehrwertabgabe bei Einzonungen wird erst fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (bei Baubeginn) oder durch Veräusserung (bei Eintritt der neuen Rechtslage) realisiert wird. Bei Um- und Aufzonungen wird die Mehrwertabgabe mit Rechtskraft der Planung fällig (vgl. Art. 142c Baugesetz).
12	Der Mitwirkende schlägt vor, die zwei nicht bebauten Gebiete (westlich S 7.3 und westlich S 5.3) zur Bebauung freizugeben.	In beiden Fällen handelt es sich um Freiräume innerhalb der Siedlung. Das Gebiet westlich von S 5.3 ist als Grünzone ausgeschieden und eignet sich nicht als Bauland, da einerseits die Attraktivität als Wohngebiet aufgrund der Lärmemissionen (Bolligenstrasse) und der Hanglage stark eingeschränkt ist und andererseits der Gewässerraum des Flugbrunnenbachs die Bebaubarkeit verunmöglicht. Zudem ist die Erschliessung des Gebiets schwierig. Das Gebiet westlich von S 7.3 ist ein schmaler abschüssiger Streifen, welcher bestockt und als Naturobjekt (Hecke, Feldgehölz) gilt. Aus diesen Gründen eignen sich die Flächen nicht für eine Überbauung.

2.5 S 7 Siedlungserweiterungen

Nr.	Anliegen	Stellungnahme
2	S 7.1 Zälgli Die Mitwirkende weist auf die 132-kV-Leitung Habstetten-Deisswil hin, deren störungsfreier Betrieb im Gebiet Zälgli jederzeit gewährleistet werden muss. Im Rahmen von Einzonungen oder Nutzungsänderungen muss geprüft werden, ob die gesetzlichen Voraussetzungen der Verordnung über elektrische Anlagen sowie der Verordnung über den Schutz von nichtionisierender Strahlung (NISV) eingehalten werden können. Gemäss Art. 16 NISV dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte eingehalten werden können. Die Mitwirkende wünscht, dass bei der Planung der Siedlungserweiterung frühzeitig mit ihr Kontakt aufgenommen wird.	Beim vorgebrachten Anliegen handelt es sich um eine geografische Verwechslung. In Bolligen sind mindestens zwei Flurbezeichnungen mit dem Namen „Zälgli“ vorhanden. Das im Richtplan Siedlung als Massnahme S 7.1 enthaltene Gebiet Zälgli, liegt in Habstetten und wird durch die Leitung nicht tangiert. Im Bereich der Leitung ist im Richtplan Siedlung ein Siedlungstrenngürtel ausgeschieden.

Nr.	Anliegen	Stellungnahme
3	<p>S 7.2 Rothus (Wegmühle) Die Mitwirkenden kritisieren die bis zu 5-geschossige Bauweise. Bereits im Mitbericht zum Richtplan Siedlung vom 18.11.2013 wurden 3 bis 4 Geschosse als zu hoch erachtet. Es soll eine Geschosshöhe von maximal 3 Geschossen vorgegeben werden.</p>	<p>Die Planungsbehörde ist sich bewusst, dass das Gebiet Rothus (Wegmühle) umstritten ist. Auf Basis detaillierter Abklärungen wurden neun Gebiete als Siedlungserweiterungsgebiete festgelegt. Die Priorität des Gebiets Rothus wurde in der Planungskommission und im Gemeinderat intensiv behandelt.</p>
5	<p>S 7.2 Rothus (Wegmühle) Der Mitwirkende beantragt, dass auf das Siedlungserweiterungsgebiet Rothus (Wegmühle) verzichtet wird. Bereits zweimal (1990, 2002) wurde an der Gemeindeversammlung die Einzonung des Gebietes Rothus abgelehnt. Dieselben Gründe gelten auch heute noch: Das Gebiet Rothus gehört zum Grüngürtel Bantiger – Hühnerbühl – Waldau – Allmend – Springgarten – Rosengarten – Bärengraben. Der Einbezug eines „Sichtfensters“ genügt nicht. Zudem ist das Sichtfenster mit einer Skizze ungenügend festgehalten. Im Weiteren ist das Worblental im Bundesinventar ISOS als Ortsbild von nationaler Bedeutung enthalten. Das Landschaftsbild würde durch die Einzonung unwiderruflich beeinträchtigt werden, zumal 5-geschossige Gebäude erstellt werden dürfen. Die Hangkante über der Worble ist die Visitenkarte Bolligens auf der Hauptzufahrt. Als seinerzeit das Gebäude der Kablan AG (ehemals Coca Cola HBC Schweiz AG) gebaut wurde, hat man bewusst nicht zu hoch gebaut, so dass das Gebäude die Hangkante nicht überragt.</p>	<p>Der Gemeinderat beschliesst, dass das Gebiet Rothus (Wegmühle) als langfristige Option (3. Priorität) eingestuft wird. Im Gegenzug wird das Siedlungserweiterungsgebiet Rörswil als mittelfristige Massnahme (2. Priorität) festgelegt.</p> <p>Der Beschluss beruht auf folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Lage des Gebiets Rothus (Wegmühle) ist für Wohnnutzungen nicht attraktiv, da die Anbindung an die Gemeinde Bolligen (z. B. an Schulen und Einkaufsmöglichkeiten) aufgrund der Bahnlinie als schwierig beurteilt wird. • Beide Gebiete sind gemäss regionalem Richtplan (RGSK Bern-Mittelland) Vorranggebiete für Siedlungserweiterungen.
6	<p>S 7.2 Rothus (Wegmühle) Die Mitwirkenden beantragen, auf die Einzonung der Siedlungserweiterung 7.2 Rothus zu verzichten. Die Ortszufahrt über die Bolligenstrasse ist repräsentativ für Bolligen, jedes weitere Haus auf dem freien Feld beeinträchtigt den Blick auf das Dorf. Bereits beim Industriebau der Coca Cola wurde darauf geachtet die Hangkante nicht zu tangieren. Schon zweimal wurde eine Einzonung dieser Parzelle von der Gemeindeversammlung abgelehnt. Sämtliche damals geäusserten Argumente haben ihre Bedeutung nicht verloren. Das Worblental ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung klassiert. Die Mitwirkenden fragen sich, wie dies mit der geplanten Einzonung in Einklang zu bringen ist.</p>	<p>Eine allfällige Bebauung des Gebiets Rothus muss infolge der haushälterischen Nutzung (Siedlungsentwicklung nach innen) eine angemessene Dichte aufweisen. Die angestrebte Dichte von 0.9 GFZo1 gilt als Zielwert. Um diese Dichte zu erreichen, muss die Überbauung kompakt, d. h. mit einer entsprechenden Geschosshöhe, gebaut werden. Der Spielraum von zwei bis fünf Geschossen soll eine ortsverträgliche Bebauung ermöglichen. Eine definitive Nutzungsziffer wird im Rahmen eines qualitativen Verfahrens (z. B. Studienauftrag, Wettbewerb) festgelegt.</p> <p>Da das Gebiet Rothus (Wegmühle) innerhalb des Ortsbildes von nationaler Bedeutung (ISOS) Worblental liegt, wurden in Abstimmung mit der Denkmalpflege die Anforderungen definiert, welche es zu einer ausreichenden Berücksichtigung der ISOS-Baugruppe und deren Freihaltebereiche braucht. Der Freihaltebereich wird aus dem Perimeter der Massnahme entlassen.</p>

¹ GFZo: Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Nr.	Anliegen	Stellungnahme
8	<p>S 7.2 Rothus (Wegmühle)</p> <p>Der Mitwirkende regt an, das Ziel „Dichte Überbauung realisieren“ durch eine Formulierung im Sinne des Landschaftsschutzes zu ersetzen. Die Massnahme „2- bis 5-geschossige Bauweise“ ist auf „2- bis max. 3-geschossige Bauweise“ zu ändern und die GFZo von 0.9 zu reduzieren. Weiter soll der Zusatz „Eine geeignete Anordnung der Häuser soll die Sicht auf Bolligen mit Kirche gewährleisten“ hinzugefügt werden.</p> <p>Das unüberbaute Gelände Rothus bildet einen natürlichen Grüngürtel, der das Dorf klar abgrenzt. Es ist bedauernswert, dass das Terrain nicht der Grünzone zugeschlagen wird. Die Planung sollte sicherstellen, dass die Sicht von der Scheune Rothus auf das Dorf weiterhin offen bleibt. Mit bis zu 5-geschossiger Bauweise und der GFZo von 0.9 ist dies nicht gewährleistet. Auch würde sich das Quartier gegenüber dem historischen Rothus-Areal zu stark abheben.</p>	vgl. Stellungnahme auf vorheriger Seite
7	<p>S 7.2 Rothus (Wegmühle)</p> <p>Der Mitwirkende (Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1110 im Gebiet Rothus) beantragt, einen Teilbereich des Siedlungserweiterungsgebietes von der zweiten in die erste Priorität zu setzen. Er hat die Absicht auf dem Areal einen Ersatzneubau (Mehrfamilienhaus) zu erstellen.</p>	<p>Dieses Anliegen wird unterstützt. Die Parzellen Nrn. 1110 und 6609 werden als Massnahme Siedlungserweiterung mit erster Priorität aufgenommen. Die beiden Parzellen befinden sich innerhalb des Ortsbilderhaltungsgebiets. Auf den genannten Parzellen sind deshalb bei einer allfälligen Neubebauung denkmalpflegerische Aspekte von Bedeutung.</p>
10	<p>S 7.1 Zägli</p> <p>Der Mitwirkende schlägt vor, die Erschliessung für die unterirdische Parkierung der Baufelder A und B aus topografischen Gründen nicht von Osten sondern von Westen her vorzusehen. Die vorgesehene Erschliessung von Osten befindet sich am höchsten Punkt der beiden Baubereiche. Die Terrainneigung beträgt ca. 10%.</p>	<p>Im Westen des Gebiets besteht ein Hohlweg mit markanten Bäumen. Dieser Weg ist im Bundesinventar der schützenswerten Verkehrswege der Schweiz enthalten. Die Erschliessung und insbesondere die Anbindung des Areals im Zägli an das bestehende Strassennetz ist im Rahmen der detaillierten Planung sorgfältig zu prüfen und festzulegen.</p>
12	<p>S 7.3 Hühnerbühl</p> <p>Der Mitwirkende fordert, dass der Baubereich A nicht überbaut werden soll, um den Schlittelhang zu erhalten.</p>	<p>Es ist dem Gemeinderat ein Anliegen, den Schlittelhang zu erhalten. Der Hang beim Baubereich A wird kaum als Schlittelhang genutzt. Der Schlittelhang liegt nördlich angrenzend, bleibt Wiesland und wird nicht überbaut.</p>

2.6 S 8 Langfristige Siedlungserweiterungen

Nr.	Anliegen	Stellungnahme
10	S 8.1 Rörswil Der Mitwirkende schlägt vor, das ganze Gebiet Rörswil als „autofreie Siedlung“ vorzusehen. Mit seiner Bahnhofsnähe ist es dafür geradezu ideal gelegen. Die MIV-Erschliessung über die Hühnerbühlstrasse ist sehr problematisch, wie der letzte Einzonungsversuch dieses Gebietes gezeigt hat.	Die Planungsbehörde unterstützt den Ansatz einer Überbauung, welche wenig motorisierten Verkehr generiert. Die Anforderung einer autoarmen Siedlung (verminderte Parkplatzanzahl pro Wohneinheit) wird in die Massnahme aufgenommen.
1	S 8.3 Räckholtere Die Art einer möglichen Stickerschliessung über Reckholtern ist mit den Grundeigentümern zu besprechen.	Im Massnahmenblatt S 8 wird unter „Hinweise zur Umsetzung“, neu aufgenommen, dass allfällige Neuerschliessungen mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern abzusprechen und zu koordinieren sind.
10	S 8.5 Rüteler Der Mitwirkende beantragt den südlichen Teil des Gebietes Rüteler (ca. 20%) in der Landwirtschaftszone belassen. Die Sicht von der Hubelgasse und vom ganzen Feltscherweg auf den Stockerewald und die offene Kulturlandschaft würde dadurch frei bleiben.	Die strategische Ausrichtung des Richtplans Siedlung basiert auf dem Grundsatz Innenentwicklung vor Aussenentwicklung. Die Siedlungserweiterungsgebiete der Massnahme S 8 gelten als langfristige Optionen, welche in 15 bis 25 Jahren näher geprüft werden. Die Planungsbehörde möchte an diesen Perimetern grundsätzlich festhalten.
12	Der Mitwirkende plädiert dafür, Freiflächen und Kulturland zu schützen und keine neuen Flächen einzuzonen, d. h. S 8.2, S 8.3, S 8.4 und S 8.5 nicht zu bebauen. Der Siedlungsrand ist heute klar erkennbar. S 8.3 ist schwer zu erschliessen. S 8.2 und S 8.3 verhindern die Sicht vom Dorfkern nach Habstetten.	

2.7 S 9 Siedlungsbegrenzung

Nr.	Anliegen	Stellungnahme
10	Die Siedlungsbegrenzungen sind möglichst eng um bestehende Siedlungen und potenzielle Einzonungsflächen zu ziehen (z.B. Gebiet Chrottegässli, S 8.4). Andernfalls muss erläutert werden, was mit den Gebieten zwischen den Siedlungsbegrenzungen und der bestehenden Bauzone vorgesehen ist.	Die Gebiete zwischen den bestehenden Bauzonen und den Siedlungsbegrenzungen stellen potenziell geeignete Flächen für zukünftige Siedlungserweiterungen dar, welche jedoch nicht als Massnahme in den Richtplan Siedlung aufgenommen wurden. Deshalb wurden für diese Gebiete auch keine Perimeter definiert und keine Prioritäten festgelegt.