



Einwohnergemeinde Bolligen

Einzonung Gässlisacher

im ordentliche Verfahren nach Art. 58 ff. BauG

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Mitwirkung

Die Änderung besteht aus:

- Änderung Zonenplan 1
- Änderung Baureglement

Weitere Unterlagen

- **Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV**

Bern, 13. Februar 2019

1841_31_EB_190213.docx

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand	3
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Handlungsbedarf	4
2. Massnahmen.....	4
2.1 Änderung Zonenplan 1	4
2.2 Planerische Beurteilung	6
3. Verfahren	7
Anhang 1 Hinweiskarte Kulturland	8
Anhang 2 Ausreizung Nutzungsmass	9

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Detailstudie und Richtplan Siedlung

Mit der Detailstudie der Eignungsgebiete vom 18. März 2015 wurden im Sinne der Entwicklungsziele die potenziellen Siedlungserweiterungsgebiete der Gemeinde Bolligen untersucht und charakterisiert. Eines der Ergebnisse war, dass sich das Gebiet Gässlisacher für eine Siedlungserweiterung eignet. Als Konsequenz daraus ist die Einzonung Gässlisacher im kommunalen Richtplan Siedlung vom 12. Februar 2018 (genehmigt am 5. April 2018) als prioritäre Massnahme festgesetzt worden.

Das Gebiet Gässlisacher ist südseitig der Erschliessungsstrasse bereits vollständig bebaut, liegt jedoch in der Landwirtschaftszone. Da das Gebiet als weitgehend überbautes Gebiet bezeichnet werden kann, ist eine Einzonung möglich.

Geografische Übersicht

Das Planungsvorhaben befindet sich einerseits nördlich des Ortsteils Habstetten. Andererseits betrifft es auch eine Parzelle in Habstetten (vgl. rote Punkte in Abbildung 1). Die betroffenen Flächen sind bau- und planungsrechtlich der Landwirtschaftszone zugeordnet.

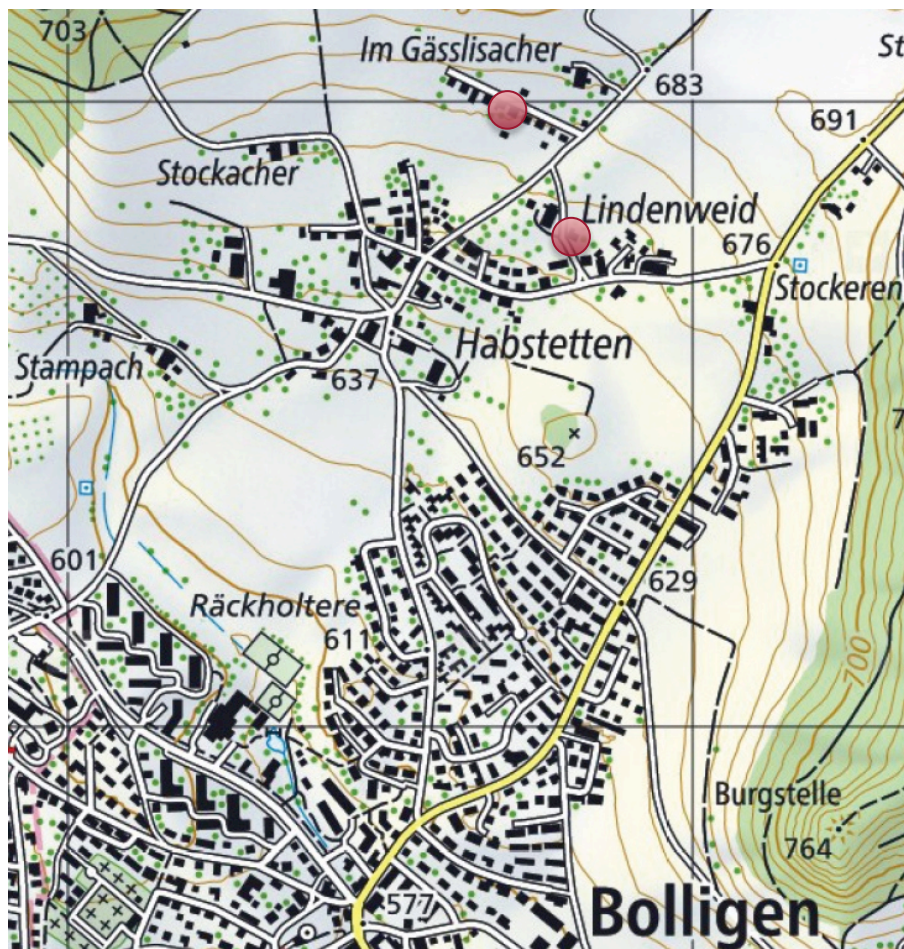


Abbildung 1 Übersicht mit den beiden Planungsgebieten (rote Punkte);
Quelle: swisstopo

Grundstück Habstetten

Das Grundstück Nr. 3418 gehört zum Siedlungsgebiet von Habstetten und wird der Dorfzone Habstetten zugewiesen.



Abbildung 3 Luftbild Zägli (Grundstück Nr. 3418); gelb dargestellt ist die amtliche Vermessung

Gemäss Baureglement sind in der Wohnzone 2 Gässlisacher respektive in der Dorfzone Habstetten folgende Bestimmungen vorgesehen:

Art der Nutzung

**Wohnzone 2
Gässlisacher**

**Dorfkernzone
Habstetten**

- Wohnen
- Stille Arbeitsnutzung
- Pro Grundstück darf nur ein Hauptgebäude erstellt werden.
- Hauptdachflächen sind mit symmetrischen Sattel- oder Walmdach zu gestalten.
- Gegenüber der Landwirtschaftszone ist ein offener, begrünter Siedlungsabschluss mit standortheimischer Bepflanzung vorzusehen.

- Wohnen
- 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 Nebenbauten gestattet.
- Gegenüber der Landwirtschaftszone ist ein offener, durchgrünter Siedlungsabschluss mit standortheimischer Bepflanzung und Einzelbäumen sicherzustellen.

Mass der Nutzung

	Wohnzone 2 Gässlisacher	Dorfkernzone Habstetten
Kleiner Grenzabstand	4.0 m	4.0 m
Grosser Grenzabstand	10.0 m	6.0 m
Fassadenhöhe traufseitig	7.0 m	7.5 m
Fassadenhöhe giebelseitig	10.0 m	-
Gebäudelänge	25.0 m	30.0 m
Gebäudebreite	13.0 m	14.0 m
Vollgeschosse	2	2

2.2 Planerische Beurteilung**Einzonung**

*Kant. Richtplan,
Einzonung möglich*

Die 14 Parzellen werden nicht landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um weitgehend überbautes Gebiet. Einer Zuweisung der altrechtlichen Gebäude in die Bauzone ist deshalb gemäss kantonalem Richtplan (Massnahme A_01) möglich. Auf allen von der Einzonung betroffenen Grundstücke wurden Baubewilligungen erlassen.

Wohnbaulandbedarf

*Kant. Richtplan,
kein Bedarfsnachweis*

Die Einzonung tangiert den Wohnbaulandbedarf nicht, da Einzonungen von überbauten Parzellen, bzw. Parzellenteilen bei der Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen nicht angerechnet werden (vgl. Kantonaler Richtplan, Massnahme A_01).

Einzonungsvoraussetzung öV-Erschliessung

*Kant. Richtplan,
Öff. Verkehr*

Bereits überbaute Areale müssen die Einzonungsvoraussetzung an die öV-Erschliessung nicht einhalten (vgl. kantonaler Richtplan, Massnahme A_01).

Kommunaler Richtplan Siedlung

*Kom. Richtplan,
Massnahme S 7.4*

Die Einzonung Gässlisacher ist als Massnahme S 7.4 vorgesehen und als Festsetzung definiert. Westlich angrenzend zur Einzonung des Grundstücks Nr. 3418 ist zudem die Siedlungserweiterung Zägli (Richtplan Massnahme 7.1) vorgesehen. Diese ist für die Gemeinde Bolligen von strategischer Bedeutung. Die Einzonung ist nicht möglich, da Fruchtfolgefläche betroffen ist und dies nur eingezont werden darf, wenn ein aus kantonaler Sicht wichtiges Ziel nachgewiesen werden.

Abgrenzung der Bauzone

Grundstücksgrenzen

Die Abgrenzung der Bauzone entspricht den jeweiligen Grundstücksgrenzen. Alle Grundstücke sind durch die Gebäude und deren Umgebungsgestaltung mit Aussenraum, Garten und Kleinbauten bedeckt. Innerhalb der Grundstücke befindet sich kein Kulturland. Mit der Einzonungen können die Grundstücke künftig optimal genutzt werden. Die definierte Baulinie verhindert eine Ausdehnung der Bebauung gegen Südwesten und reduziert aus landschaftlicher Sicht die Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke inmitten der Landwirtschaftszone.

<i>Nicht tangiert</i>	<p>Kulturland und Fruchtfolgeflächen</p> <p>Die Einzonungsflächen tangieren kein Kulturland und keine Fruchtfolgeflächen (vgl. Hinweiskarte Kulturland in Anhang 1).</p>
<i>Bereits erstellt</i>	<p>Erschliessung, Ver- und Entsorgung</p> <p>Die Erschliessung erfolgt über die Strassen «Im Gässlisacher» und «Zälgli». Die Wasserversorgung und die Siedlungsentwässerung (Abwasserbeseitigung) ist heute bereits erstellt.</p>
<i>Gutachten</i>	<p>Ausgleich der Planungsvorteile</p> <p>Für den Ausgleich eines allfälligen planerischen Mehrwerts wurde bei der Gülterschätzungskommission eine Beurteilung mit Empfehlung eingeholt. Die Kommission beurteilt den Sachverhalt folgendermassen:</p> <p>Es kann beobachtet werden, dass am Gässliacher 7 der betroffenen Parzellen in den letzten 10 Jahren durch einen Verkauf Eigentümer gewechselt haben. Die erzielten Verkaufspreise liegen alle über dem Landwert nach einer Einzonung. Also wurden die Liegenschaften auch aus der Optik einer Zonenzugehörigkeit zu W2 nicht als «Abbruchobjekte» gehandelt, sondern als überbaute Liegenschaften. Es wurden für die Liegenschaften in der Landwirtschaftszone nicht tiefere Preise bezahlt als für die dieselben Liegenschaften in der Zone W2 bezahlt würden. Die zukünftige Zonenzugehörigkeit zu W2 hat einzig zur Folge, dass bei zukünftigen Bauvorhaben die rechtlichen Grundlagen klar sind und die Verfahren vereinfacht werden. Die heutigen Bauten wurden jeweils bewilligt. Die Liegenschaftsbesitzer mussten in den 70er Jahren sowohl Strasse, wie auch Kanalisation und Zuleitungen auf eigene Kosten und nach Vorgaben des Ingenieurbüros Walder ausführen.</p> <p>Aus diesen Gründen kann die Gülterschätzungskommission durch die Einzonung kein planerischer Mehrwert feststellen.</p> <p>Zielerreichung</p> <p>Die Ziele können mit dem Planungsvorhaben erfüllt werden. Die vorliegende Änderung ermöglicht es, die bereits überbauten Grundstücke haushälterischer zu nutzen.</p>

3. Verfahren

<i>Ordentliches Verfahren</i>	<p>Die Änderung wird im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt.</p> <p>Das Verfahren beinhaltet folgende Verfahrensschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche Mitwirkung • Kantonale Vorprüfung • Öffentliche Auflage (mit allfälligen Einspracheverhandlungen) • Beschlüsse Gemeinderat und Gemeindeversammlung • Genehmigung durch den Kanton (AGR)
-------------------------------	---

Anhang 1 Hinweiskarte Kulturland

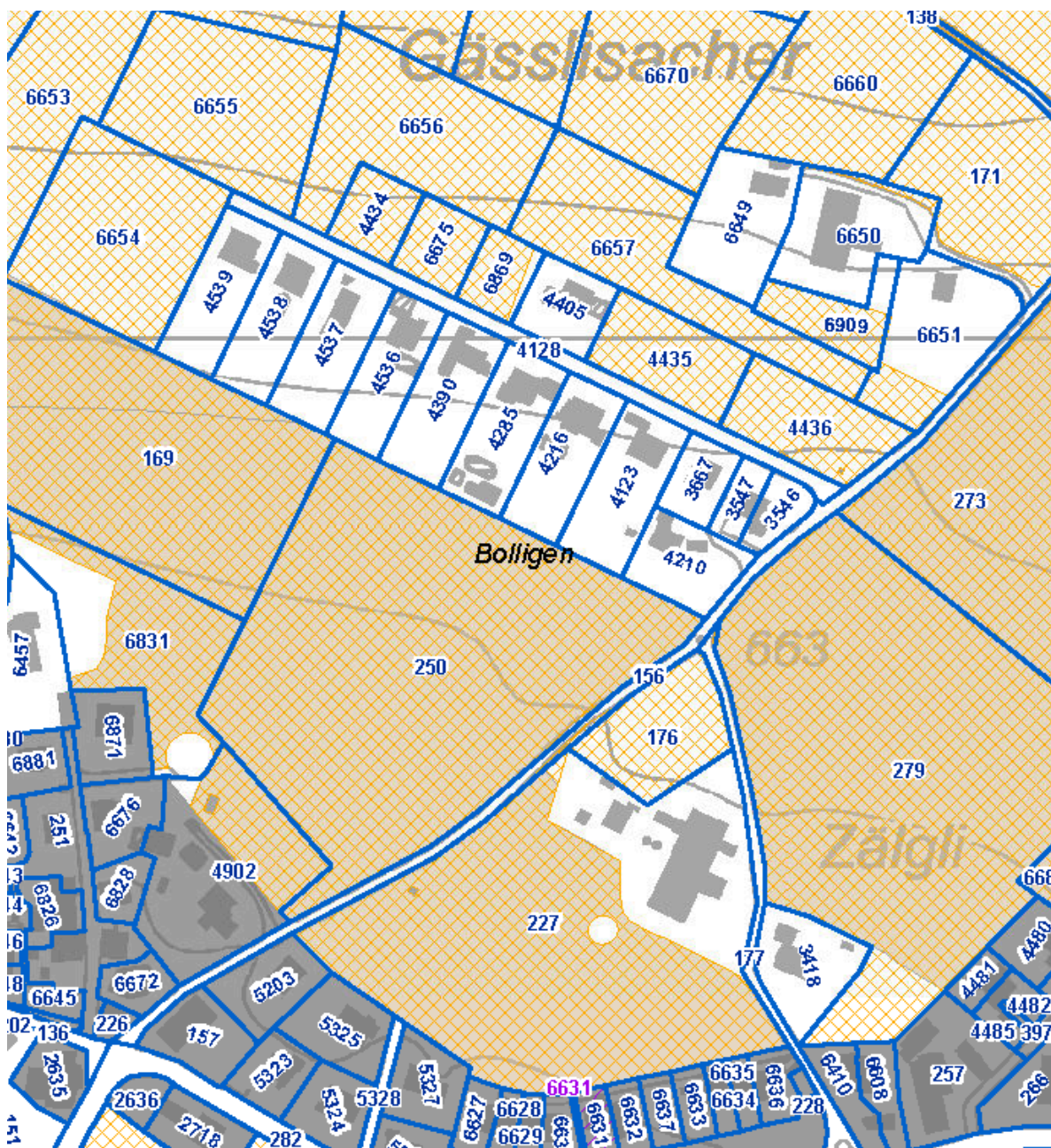





Abbildung 4 Hinweiskarte Kulturland, AGR

Legende

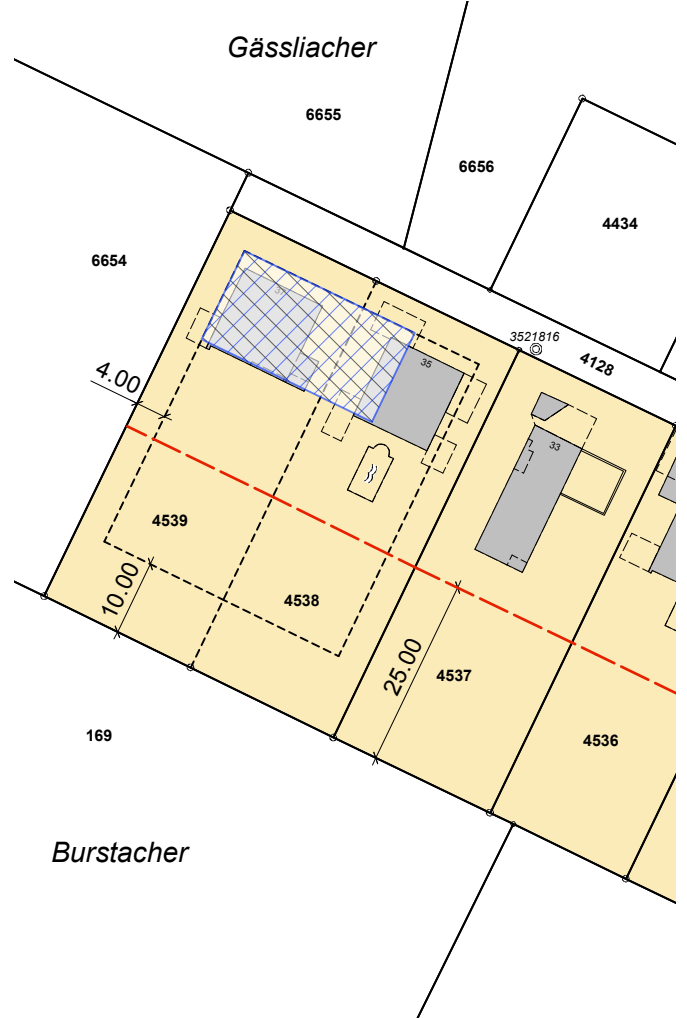
-  Kulturland ausserhalb von Bauzonen
-  FFF ausserhalb von Bauzonen
-  Bestehende Bauzone

Anhang 2: Skizzen Ausreizung Nutzungsmass

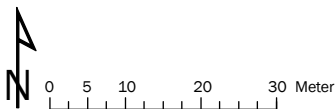
Situation bestehende Grundstücke



Situation Grundstückszusammenlegung



Amtliche Vermessung der Gemeinde Bolligen, Stand 2016



Skizzen
Massstab 1:1'000

Bern, 13. Februar 2019
1841_Skizze_190213.vwx - as/gj

BHP RAUMPLAN

Legende

- Wohnzone 2 Gässlisacher
- Grenzabstand
- Mögliche Gebäudeform
- Baulinie

Baupolizeiliche Masse

- kG: 4,0 m
- gG: 10,0 m
- Fh tr: 7,0 m
- Fh gj: 10,0 m
- GL: 25,0 m
- GB: 13,0 m
- VG: 2