

Gemeinde Rubigen

Ortsplanungsrevision

Mitwirkungsbericht

Mitwirkung vom 17. August – 19. September 2018
Datum: 30. Oktober 2018

Panorama
AG für Raumplanung Architektur Landschaft
Münzrain 10
3005 Bern

Rahmenbedingungen / Stellenwert der Mitwirkung

Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) schreibt vor, dass die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Bevölkerung über Ziele und Ablauf von Planungen zu informieren haben. Überdies soll die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken können. Diese Bestimmungen sind in Art. 58 des Kantonalen Baugesetzes (BauG) enthalten. Für die Gemeindebehörden ist es wichtig, ein Echo auf die Planungsarbeit zu erhalten. Die Mitwirkungseingaben fliessen in geeigneter Form in das weitere Verfahren ein.

Auftrag der Mitwirkung

Nach Art.58 Abs.3 BauG ist über die Mitwirkung Rechenschaft abzulegen. Dieser Forderung wird mit dem vorliegenden Mitwirkungsbericht entsprochen. Er enthält alle bis zum 15. März 2016 eingetroffenen Eingaben, fasst diese in ihren wesentlichen Punkten zusammen und enthält die Antworten der Planungsbehörde.

Ablauf der Mitwirkung

Die Mitwirkung dauerte vom 17. August – 19. September 2018. Am 30. August 2018 fand in Rubigen eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Sämtliche Mitwirkungsunterlagen (Gemeindebaureglement, Erläuterungsbericht, Zonenplan Siedlung und Landschaft, Zonenplan Naturgefahren, Zonenplan Gewässerräume, Landschaftsinventar) lagen im Gemeindehaus auf und konnten eingesehen werden. Die Mitwirkungsunterlagen waren zudem auf der Website der Gemeinde aufgeschaltet. Interessierten Personen wurde zudem im Rahmen von Sprechstunden auf der Gemeindeverwaltung die Möglichkeit geboten, detailliertere Informationen über die Ortsplanungsrevision zu erhalten.

Auflistung der Eingaben

Die nach bestem Wissen und Gewissen zusammengefassten Mitwirkungseingaben und Stellungnahmen der Planungsbehörde sind auf den folgenden Seiten in Tabellenform aufgeführt. An der Informationsveranstaltung vom 30. August 2018 wurden keine mündlichen Eingaben eingebracht.

Liste der Mitwirkenden

Werner und Christina Weibel-Staub (Mitwirkungseingabe vom 23. August 2018)
Daniel und Sidonia Signer (Mitwirkungseingabe vom 7. September 2018)
Hanna Amsler und Mustafa Bay (Mitwirkungseingabe vom 11. September 2018)
Cornelia Henzi und Martin Hostettler (Mitwirkungseingabe vom 11. September 2018)
Hans Habegger-Wälti (Mitwirkungseingabe vom 12. September 2018)
Interessengemeinschaft „Dorfeingang West“ Häuser 11 – 17 (Mitwirkungseingabe vom 13. September 2018)
Ursula und Heinz Habegger-Tritten (Mitwirkungseingabe vom 16. September 2018)
Christoph und Anita Egli (Mitwirkungseingabe vom 17. September 2018)
Frei Fördertechnik AG (Mitwirkungseingabe vom 14. September 2018)
Robert und Andrea Studer (Mitwirkungseingabe vom 17. September 2018)
Hans Knecht (Mitwirkungseingabe vom 17. September 2018)
Ulrich Straub (Mitwirkungseingabe vom 1. September 2018)
Erbengemeinschaft J.R. Häberli (Mitwirkungseingabe vom 18. September 2018)
Dr. Werner Sidler Stiftung (Mitwirkungseingabe vom 18. September 2018)
Peter Kammer (Mitwirkungseingabe vom 19. September 2018)
Daniel und Franziska Heiniger (Mitwirkungseingabe vom 18. September 2018)
Jonathan Kobel (mündliche Mitwirkungseingabe)
Kurt Gasser (Mitwirkungseingabe vom 18. September 2018)
Manuela de Carli (Mitwirkungseingabe vom 19. September 2018)
Martin Bichsel (Mitwirkungseingabe vom 19. September 2018)
Paul Volmar (Mitwirkungseingabe vom 19. September 2018)
Manuela und Matthias Kunz (Mitwirkungseingabe vom 19. September 2018)
Adrain Gmach und Rahel Kunz (Mitwirkungseingabe vom 20. September 2018)

Mitwirkende	Nr.	Mitwirkung	Stellungnahme Gemeinderat
Werner und Christina Weibel-Staub	1	<p>Die Parzelle 982, Uhlersacker 107D ist vollumfänglich von der Landwirtschafts- in eine Bauzone einzuzonen.</p> <p>Eine landwirtschaftliche Nutzung kann auf einer solchen kleinen Fläche nicht sinnvoll betrieben werden.</p>	<p>Die Parzelle 982 liegt ausserhalb des im Richtplan „Räumliche Gesamtentwicklung“ vom 5. Juni 2012 definierten Siedlungsgebiets. Die Einzonung der Parzelle als Insel-Bauzone ist im Weiteren gemäss dem Raumplanungsgesetztes des Bundes nicht genehmigungsfähig. Zudem ist die Restfläche der Parzelle Fruchtfolgefäche und müsste entsprechend kompensiert werden.</p> <p>Auf das Einzonungsbegehren kann nicht eingetreten werden.</p>
Daniel und Sidonia Signer	2	<p>Auf die teilweise Umzonung der Parzelle 537 in ein kommunales Naturschutzgebiet ist zu verzichten.</p> <p>Heute wird das Land bis zur Giesse für Tierhaltung und Holznutzung genutzt. Dies wäre in der neuen Zone nicht mehr möglich.</p>	<p>Bisher liegt die Parzelle 537 vollumfänglich in der Landwirtschaftszone.</p> <p>Die aktuelle Nutzung (Beweidung, Holznutzung), welche weiterhin ermöglicht werden soll, ist nicht vereinbar mit den vorgesehenen Bestimmungen im Baureglement zum kommunalen Naturschutzgebiet.</p> <p>Auf die teilweise Umzonung wird verzichtet.</p>
Hanna Amsler und Mustafa Bay	3	<p>Auf die Umzonung der Parzelle 1126 in eine Bauzone ist zu verzichten. Die Parzelle soll der Zone Landschaftsschutzgebiet LSG 3 Hunzigerüti zugewiesen werden.</p> <p>Der künftige Wohnbaulandbedarf soll hauptsächlich innerhalb der bestehenden Baulandreserven abgedeckt werden. Dies ist vorliegend nicht der Fall.</p> <p>Die Parzelle 1126 ist bei Einhaltung der baulichen Grenzabstände schwierig zu bebauen und die Erschliessung von der Strassenseite Feldernstrasse ist kompliziert.</p>	<p>Die Parzelle ist im gleichen Eigentum wie die angrenzende Parzelle Nr. 1127, welche bereits überbaut ist. Die Parzelle ist nicht Fruchtfolgefäche.</p> <p>Aufgrund einer hängigen Planung im Bereich der UeO Hunzigerüti bleibt diese vorerst bestehen. Eine Einzonung der Parzelle 1126 ist somit zum heutigen Zeitpunkt nicht möglich.</p> <p>Die Einzonung wird zurückgestellt.</p>
Cornelia Henzi und Martin Hostettler	4	<p>Auf die Umzonung der Parzelle 1126 in eine Bauzone ist zu verzichten. Die Parzelle soll der Zone Landschaftsschutzgebiet LSG 3 Hunzigerüti zugewiesen werden.</p> <p>Der künftige Wohnbaulandbedarf soll hauptsächlich innerhalb der bestehenden Baulandreserven abgedeckt werden. Dies ist vorliegend nicht der Fall.</p> <p>Die Parzelle 1126 ist bei Einhaltung der baulichen Grenzabstände schwierig zu bebauen und die Erschliessung von der Strassenseite Feldernstrasse ist kompliziert.</p>	<p>Die Parzelle ist im gleichen Eigentum wie die angrenzende Parzelle Nr. 1127, welche bereits überbaut ist. Die Parzelle ist nicht Fruchtfolgefäche.</p> <p>Aufgrund einer hängigen Planung im Bereich der UeO Hunzigerüti bleibt diese vorerst bestehen. Eine Einzonung der Parzelle 1126 ist somit zum heutigen Zeitpunkt nicht möglich.</p> <p>Die Einzonung wird zurückgestellt.</p>
Hans Habegger-Wälti	5	<p>Planung Überbauung Dorfmatweg Mit einer Neuüberbauung am Dorfmatweg wird die Verkehrssituation Dorfmatweg nicht mehr genügen. Der Dorfmatweg stellt die meistbegangene Verbindung zwi-</p>	

		<p>schen dem unteren Dorfteil der stark befahrenen Hauptstrasse und dem oberen Dorfteil mit dem Bahnhof und dem Schulhaus dar.</p> <p>Die steile Einfahrtsrampe in die Hauptstrasse, erstellt 1953 und damals um mehr als einen Meter angehoben, sowie die diversen Engpässe erlauben ein sicheres Kreuzen und Wegfahren auf dem Dorfmattheweg nicht. Die Gemeinde kann auch im Dorfkern ein kurzes Strassenstück erstellen, nicht nur in sämtlichen Aussenquartieren und Gebieten. Der stark begangene Dorfmattheweg wird auch zukünftig nicht weniger Durchgangsverkehr aufweisen.</p> <p>Vorschlag: Der Dorfmattheweg von der Staatsstrasse bis zum Zaun der Hostet unterhalb des Wagenschopfs von Gfeller wird als Einbahnstrasse talwärts geführt. Fahrräder und Fussgänger dürfen die Aufwärtsrichtung begehen und befahren. Aufwärts wird ab dem Zaun der Hostet unterhalb des Wagenschopfs von Gfeller ein etwa 100 Meter langes Stück Strasse, ebenfalls als Einbahnstrasse, neu erstellt. Dieses mündet in die Stöcklimattstrasse und diese wie bisher von da in die Bern-Thun-Hauptstrasse. Somit kann eine der beiden Einmündungen in die Hauptstrasse und zwar die gefährlichere und steilere, aufgehoben werden.</p> <p>Ortsbildschutz Ortsbildschutz und Heimatschutz behindern viele zweckmässige und notwendige Baumassnahmen. Anbauten, Umbauten und fassadenverändernde Erhaltungs-massnahmen werden nicht mehr durchgeführt, weil die Besitzer die Forderungen dieser Institutionen nicht erfüllen können. Sie wirken sich nachteilig aus, fördern Zerfall und musealen Charakter. Die Gemeinde tut gut daran, keine Objekte mehr diesen Institutionen mehr zu unterstellen.</p> <p>Kurzparkplätze an der Hauptstrasse An der Hauptstrasse besitzt die Gemeinde nicht einen einzigen Parkplatz. Bei allfälligen Baugesuchen beim Bauernhaus sollten einige Kurzparkplätze entlang der Hauptstrasse realisiert werden.</p>	<p>Die Strassenerschliessung kann nicht im Rahmen der Ortsplanung festgelegt werden. Der Zu- und Wegfahrt wird in einem allfälligen Bau-bewilligungsverfahren eine hohe Priorität eingeräumt. Wir verfolgen die Anregung der Einbahnstrasse gerne weiter. Besten Dank.</p> <p>Es sind keine neuen Unterschutzstellungen von Gebäuden vorgesehen. Verantwortlich für die Unterschutzstellung ist die kantonale Denkmal-pflege (KDP). Das kantonale Bauinventar wird aktuell durch die KDP überarbeitet. Ziel ist die Reduktion der schützenswerten und erhaltens-werten Gebäude. Das Schlussresultat dieser Überprüfung liegt voraus-sichtlich 2020 vor.</p> <p>Im Rahmen eines allfälligen Baugesuchs für das Bauernhaus Thunstrasse 30 wird die Parkplatzsituation neu geprüft und aufgrund der zukünftigen Nutzung bewertet.</p>
<p>Interessengemein-schaft „Dorfeingang West“ Häuser 11 – 17</p>	<p>6</p>	<p>Auf eine Einzonung der ZPP E ist zu verzichten</p> <p>Die Ortsplanungsrevision wurde falsch priorisiert.</p> <p>Eine wertvolle Grünzone im Dorf von Rubigen würde mit der Überbauung verloren gehen. Es ist unverständlich, dass die Zone (ZPP E und SEZ5) als Priorität 1 eingestuft wurde (Aussichtsverlust, Schattenwurf, Wertminderung Liegenschaft, usw.), obwohl es in Rubigen unbewohnte Zonen gibt, welche heute nicht einmal zum Überbauen vorgesehen sind (beim Restaurant Rössli, Schwarzbach/Hölzliacker oder Schinzenacker).</p>	<p>Die Einzonung der ZPP E erfolgt aufgrund der übereinstimmenden Priorisierung in den übergeordneten Planungen (Regionales Gesamt-verkehrs- und Siedlungskonzept RGSK, kommunaler Richtplan Räumliche Siedlungsentwicklung, kommunale ortsbauliche Strategie).</p> <p>Es ist verständlich, dass bestehende Liegenschaftsbesitzer sich eine möglichst unverbaute Gegend wünschen. Bei der Ausarbeitung der Überbauungsordnung wird nach Möglichkeit auf die bestehende Überbauung Rücksicht genommen. Die Neubauten haben sich bezüglich Schattenwurf an die baurechtlichen Vorschriften zu halten. Die Überbauung des gesamten Gebietes war jedoch schon vor Erstellung der</p>

	<p>Gemäss dem Erläuterungsbericht wurden die „schönsten“ Hochstamm-Obstgärten, circa 10 Stück, welche auch im Geoportal „Landwirtschaftliche Kulturen“ aufgeführt sind, überprüft. Sie sind landwirtschaftlich, ortsbildprägend und deshalb relevant. Müsste dieser alte Baumbestand, Fruchtfolgefläche und Wiesland (ZPP E) aufgrund der vorgesehenen Wohnungen weichen? Wieso gelten die Hochstamm-Obstbäume auf der Matte (ZPP E) nicht als relevant? Aus zeitlichen Gründen ist anscheinend das Landschaftsinventar nicht exakt oder gar nicht erhoben worden (3.4.2018, Punkt 7.8.5, Zonenplan Siedlung und Landschaft).</p> <p>Ist die Zufahrt der Lastwagen über die Thunstrasse (Einfahrt Einstellhalle Dorfeingang West) vorgesehen? Es ist zu beachten, dass die Zu- und Ausfahrt sehr gefährlich ist. Zu Stosszeiten ist die Kantonsstrasse sehr befahren. Ein Kreuzen auf dieser schmalen Zugangsstrasse (Thunstrasse/Dorfeingang West) ist auch mit einem PW kaum möglich, dazu kommt der verursachte Lärm und Schmutz. Es ist undenkbar, dass ein Lastwagen diese schmale Strasse mit Gefälle ohne Probleme passieren kann. Oberhalb der Einmündung in die Zufahrtsstrasse befindet sich ein Trottoir, auf welchem Schulkinder passieren. Die Situation ist sehr unübersichtlich. Die Einfahrt und auch die Ausfahrt ist aufgrund des nahe liegenden Kreisels sehr gefährlich, die abbiegenden Autos werden oft erst zu spät gesehen. Bei hohem Verkehrsaufkommen fahren die Eigentümer und/oder Mieter in Richtung Dorf (rechts weg), weil ein Linksabbiegen schlicht nicht möglich ist. Dasselbe gilt auch nach einer abgeschlossenen Bauphase (Mehrverkehr).</p>	<p>ersten Etappe (Dorfeingang West) geplant und öffentlich aufgelegt.</p> <p>Das Landschaftsinventar wurde durch eine ausgewiesene Fachperson sowohl mithilfe von Orthofotos, bestehenden Geodaten wie auch vor Ort erhoben. Die Hostet wurde nicht als schützenswert eingestuft. Die Fruchtfolgefläche muss kompensiert werden. Rund die Hälfte der aktuellen Hostet liegt bereits in einer bestehenden Bauzone (Parzelle 1864). Diese müssten gemäss dem geltenden Zonenplan bereits heute einer allfälligen Überbauung weichen.</p> <p>Bei der Erarbeitung der Überbauungsordnung sowie im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird die Erschliessung der Überbauung wie auch der Baustelle vertieft geprüft. Es ist dabei zu beachten, dass bereits im Jahr 2005 in der bestehenden Überbauungsordnung Dorfeingang West die Zufahrt auf der Parzelle 2093 als Erschliessung weiterer Baugebiete südwestlich davon vorgesehen war. Die bestehende Fahrbahnbreite der Erschliessungsstrasse von 5 Metern ermöglicht zwei Fahrzeugen die Kreuzung ohne Ausweichen auf das bestehende Trottoir. Sollte sich bei Erarbeitung der Überbauungsordnung für die ZPP E erweisen, dass die Strasse verbreitert werden muss, ist dies aufgrund der Breite Strassenparzelle (10 Meter) ohne weiteres möglich.</p> <p>An der Einzonung wird festgehalten.</p>
<p>Ursula und Heinz Habegger-Tritten</p>	<p>7 Die Zone Dorfzentrum (Dorfmattheweg) unterhalb der Kantonsstrasse mit der Baulandparzelle Pfarrer Jost, unterhalb Bauernhaus „Gfeller“ und den Einfamilienhäuser ist in der bisherigen Zone W2 zu belassen und nicht auf W3 aufzuzonen.</p> <p>Das Bauland unterhalb Bauernhaus „Gfeller“ liegt mitten in einem Gebiet mit 2-geschossigen Häusern. Die Wahrscheinlichkeit, dass sich die bestehenden Liegenschaften (heute W2) zusammenlegen und/oder aufstocken werden, ist als gering einzuschätzen.</p> <p>Die bestehende Infrastruktur ist nicht für eine Zonenerhöhung geschaffen. Bei einer Aufstockung auf W3 ist von zusätzlichen Wohneinheiten auszugehen, was eine entsprechende Erhöhung des Verkehrsvolumens (Fussgänger, Autos, etc.) bedeutet. Bereits heute, ohne Realisation einer Überbauung auf dem Bauland (Parzelle Jost, heute W2), kommt es zu kritischen Situationen zwischen Autos/Velos und Fussgängern auf dem Dorfmattheweg. Die Aus- und Einfahrt Dorfmattheweg – Kantonsstrasse birgt bereits heute grosse Risiken in sich (stetige Verkehrszunahme Kantonsstrasse, Anstieg Dorfmattheweg, schmaler Weg, Sichtverhältnisse). Eine Verkehrserschliessung des Baulandes über den Dorfmattheweg in</p>	<p>Das neue Raumplanungsgesetz fordert eine möglichst gute Ausnutzung der bestehenden Bauzonen. Dies kann mit einer Verdichtung (bspw. Durch geringere Grenzabstände, mehr Gebäudevolumen), aber auch durch eine Erhöhung der Geschosshöhen geschehen. Die Gemeinde Rubigen hat sich zum Ziel gesetzt, die Siedlungsentwicklung nach innen als Chance wahrzunehmen und voranzutreiben. Der baulichen Qualität wird hierbei mit entsprechenden Artikeln im Baureglement Beachtung geschenkt. Die Zentrumsnähe sowie die Hanglage sprechen für eine Aufzonung in die Zone W3.</p> <p>Der Zu- und Wegfahrt wird in einem allfälligen Baubewilligungsverfahren eine hohe Priorität eingeräumt. Die Erschliessungsproblematik ist seitens Gemeinde erkannt. Lösungen hierfür sind in Erarbeitung. Geplant ist die Erstellung eines Trottoirs, das die Sicherheit für die Fussgänger erhöhen wird. Weitere Möglichkeiten zur Verbesserung der Verkehrssituation werden geprüft. Für Anregungen und Ideen sind wir offen. Durch die Aufzonung können rund 8 bis 10 Wohneinheiten zusätzlich erstellt werden. Die zusätzlichen Wohneinheiten führen zwar ohne</p>

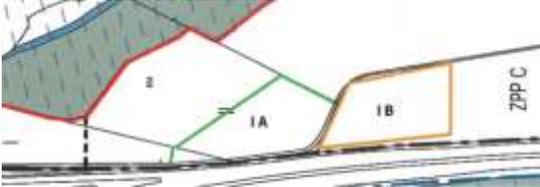
		die Thunstrasse ist grundsätzlich zu überprüfen.	Zweifel zu mehr Fahrten. Die Erschliessungsproblematik der Dorfmatte besteht jedoch sowohl in der W2 wie auch der W3. Entsprechend muss die Erschliessung aufgrund des geplanten Bauprojekts sowohl mit wie auch ohne Aufzonung verbessert werden. Die Belastung aufgrund der durch die Aufzonung möglicherweise zusätzlich erstellten Wohneinheiten ist bewältigbar. An der Aufzonung wird festgehalten.
Christoph und Anita Egli	8	Auf die Umzonung der Parzelle 1126 in eine Bauzone ist zu verzichten. Die Parzelle soll der Zone Landschaftsschutzgebiet LSG 3 Hunzigerüti zugewiesen werden. Der künftige Wohnbaulandbedarf soll hauptsächlich innerhalb der bestehenden Baulandreserven abgedeckt werden. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Die Parzelle 1126 ist bei Einhaltung der baulichen Grenzabstände schwierig zu bebauen und die Erschliessung von der Strassenseite Feldernstrasse ist kompliziert.	Die Parzelle ist im gleichen Eigentum wie die angrenzende Parzelle, welche bereits überbaut ist. Die Parzelle ist nicht Fruchtfolgefläche. Aufgrund einer hängigen Planung im Bereich der UeO Hunzigerüti bleibt diese vorerst bestehen. Eine Einzonung der Parzelle 1126 ist somit zum heutigen Zeitpunkt nicht möglich. Die Einzonung wird zurückgestellt.
Frei Fördertechnik AG	9	Die Parzelle 2141 ist in die Arbeitszone 2 umzuzonen. Die Erweiterung der Liegenschaft auf der Parzelle 2141 ist die einzige Möglichkeit, innerhalb der bestehenden Strukturen zu wachsen. Die Umzonung ermöglicht verdichtetes Bauen und hat, da nördlich gelegen, einen geringen Einfluss auf die angrenzenden Wohnbauten. Die Parzellen Nr. 1824, 1475 und 1828 sind als dicht bebaut zu bezeichnen. Die Aufweitung der Gewässerräume betrifft die Liegenschaften, die bis an die Grundstücksgrenze intensiv genutzt werden. Im eingetragenen Perimeter des Gewässerraums befinden sich Autoparkplätze, gedeckte 2-Rad-Parkplätze, Rampen und der Zugang zum Untergeschoss sowie die Stützmauern gegenüber dem Schwarzbach. Es wird beantragt, die Parzellen 1824, 1475 und 1828 als dicht bebaut zu bezeichnen und auf den Bereich bis zu der bestehenden Betonstützmauer zu begrenzen.	Die Anliegen werden anerkannt. Die Fassadenhöhe traufseitig (FH tr) in der Arbeitszone 1 wird um 1 Meter auf 12 m angehoben. Dadurch wird ein zusätzliches Vollgeschoss auf dem Gebäude der Parzelle 2141 (bestehende FH tr: 9 m) möglich. Eine Umzonung in die Arbeitszone A2 wird aufgrund der Topografie und der Nähe zum Wohngebiet W2 abgelehnt. Der Gewässerraum ist gesetzlich vorgegeben und kann nicht verändert werden. Das Gebiet kann auch nicht als dicht bebaut festgelegt werden, da hierfür mehr als 50 % des Gewässerraums bebaut sein müssten. Auch andere Kriterien (zentrumnähe, historische Gebäudesubstanz etc.) werden hierfür nicht erfüllt. Um dem Anliegen Rechnung zu tragen, wird die Bauzonengrenze der Zone A1 neu auf die bestehende Stützmauer gelegt. Weiter gilt die Besitzstandesgarantie. Der neu festgelegte Gewässerraum hat somit keinen Einfluss auf die bestehende Nutzung.
Robert und Andrea Studer	10	Auf die Einzonung der ZPP E ist zu verzichten. Die Umzonung von 1.4 ha Fruchtfolgeland in Bauland wird als unnötig erachtet. Der Gemeinderat strebt mit der Ortsplanungsrevision 2019 ein moderates Bevölkerungswachstum an. In der Schweiz sind aktuell 72'294 Wohnungen leer, auch ein grosser Teil im Kanton Bern. Die bestehenden Baulandreserven reichen völlig aus. Ein weiteres Wachstum ist nicht sinnvoll.	Die Einzonung der ZPP E erfolgt aufgrund der übereinstimmenden Priorisierung in den übergeordneten Planungen (Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK, kommunaler Richtplan Räumliche Siedlungsentwicklung, kommunale ortsbauliche Strategie). Die Betrachtung der Leerwohnungszahl über die ganze Schweiz ist für die Gemeinde Rubigen nicht aussagekräftig. In Rubigen stehen gemäss den neusten Zahlen des BFS (1. Juni 2018) 18 Wohnungen leer. Bei

		<p>Auf der Parzelle 1865 stehen aktuell sehr viele Obstbäume. Diese und viele andere im Dorf stehende Bäume wurden im neuen Landschaftsinventar nicht aufgenommen. Aufgrund des Zeitdrucks hat man dieses nur aus der Luft überprüft, was auf Kosten vieler Naturlebewesen als unverständlich erachtet wird. Aus Sicht von Robert und Andrea Studer sind dies sehr schöne alte und teils schützenswerte Bäume. Es handelt sich um eine „Hostet“ voller Hochstammobstbäume. Sollte diese umgezont werden, geht wertvolles Fruchtfolgeland verloren. Diese Fläche würde zwar in der Zone ZPP C kompensiert werden. Dieses Gebiet liegt jedoch direkt an der Autobahn und es wird bezweifelt, dass die vielen Vogelarten, welche aktuell die wunderschönen Obstbäume geniessen, den Weg dorthin finden werden.</p> <p>Die Parzelle „Schinzenacker“ wird als sinnvoller für die Umzonung erachtet. Kein Hochstammbaum müsste dem Bau zum Opfer fallen. Die Bewohner der Alterswohnungen wären näher am Bahnhof und das Altersheim schnell erreichbar. Auch eine Alternative wäre das Gebiet „Hölzliacker“. Dort wäre eine sichere Ein- und Ausfahrt bereits vorhanden.</p> <p>In den neuen Zonen (Mischzone A und B) ist eine Gebäudelänge von 50 m vorgesehen. Dies ist unnötig und passt nicht ins Ortsbild. Die bisherige Länge von 30 m wird als ausreichend erachtet.</p> <p>Die aktuelle Zufahrt zur bestehenden Siedlung „Dorfeingang West“ liegt nur wenige Meter vom Kreisel weg, was nicht optimal und sehr gefährlich ist. Ein geplanter Anschluss einer weiteren Siedlung an diese Zufahrtsstrasse ist unverständlich. Die Einfahrt ist sehr schmal, die Kreuzung von zwei Fahrzeugen ist nur möglich, wenn ein Fahrzeug auf das bestehende Trottoir ausweicht).</p>	<p>diesen handelt es sich allesamt um Altbauwohnungen. Für die Gemeinde Rubigen sieht der Kanton ein Bevölkerungswachstum von rund 8 % vor. Dies wird mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision unterschritten.</p> <p>Das Landschaftsinventar wurde durch eine ausgewiesene Fachperson sowohl mithilfe von Orthofotos, bestehenden Geodaten wie auch vor Ort erhoben. Die Hostet wurde nicht als schützenswert eingestuft. Die Fruchtfolgeflechte muss kompensiert werden. Rund die Hälfte der aktuellen Hostet liegt bereits in einer bestehenden Bauzone (Parzelle 1864). Diese müssten gemäss dem geltenden Zonenplan bereits heute einer allfälligen Überbauung weichen. Die Erstellung von Trittsteinbiotopen ist für die heimische Flora und Fauna wichtig. Die Überbauungsordnung sowohl in der Hunzigenau wie auch im Zaunacker erfordert die detaillierte Betrachtung der Aussenraumgestaltung. Dem Anliegen wird hierbei Beachtung geschenkt.</p> <p>Zurzeit ist die Einzonung nicht möglich, da sie sämtlichen übergeordneten Planungsinstrumenten widersprechen würde.</p> <p>Die Gemeinde kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Fachberatung beiziehen, welche die bauliche Qualität sicherstellen soll. Zudem ist bei Anwendung der Verdichtungsregelung für Grundstücke > 2000 m² ein qualitätssicherndes Verfahren notwendig. Kapitel D des GBR definieren die Qualitätsanforderungen, welchen auch grössere Gebäude genügen müssen. Sollte ein Gebäude nicht in das Dorfbild passen, kann die Gemeinde auf das Projekt Einfluss nehmen.</p> <p>Die Fahrbahnbreite von 5 Metern ermöglicht zwei Fahrzeugen die Kreuzung ohne Ausweichen auf das bestehende Trottoir. Sollte sich bei Erarbeitung der Überbauungsordnung für die ZPP E erweisen, dass die Strasse verbreitert werden muss, ist dies aufgrund der Breite Strassenparzelle (10 Meter) ohne weiteres möglich.</p> <p>An der Einzonung wird festgehalten.</p>
Hans Knecht	11	<p>Auf die Umzonung in die Schlosszone ist zu verzichten.</p> <p>Die Formulierung „dient dem Erhalt des historische Gartens“ ist problematisch, da zurzeit ein Skulpturengarten angelegt ist, der sich grosser Beliebtheit erfreut. Bei der Übernahme 2013 war die Gartenanlage total verwildert, verbetoniert und es</p>	<p>Das Anliegen wird anerkannt.</p> <p>Die Vorschriften der Schlosszone werden neu wie folgt formuliert.</p> <p>¹ Die Schlosszone dient dem Erhalt des schützenswerten Gebäudes</p>

	<p>waren keine historischen Überreste in irgendwelcher Form vorhanden. Die oben- genannte Formulierung könnte weitreichende Konsequenzen haben, die beim Kauf der Liegenschaft nicht gegeben waren.</p> <p>Die Umzonung in eine Schlosszone verhindert in Zukunft, dass im vorderen Teil des Gartens irgendein Bauprojekt verwirklicht werden kann. Dies wiederum ist eine Wertminderung der Liegenschaft, welche zur Zeit des Kaufs nicht gegeben war. Es liegt zur Zeit fern, irgend ein Bauprojekt in diesem Teil zu realisieren, den- noch würde die neu geschaffene Zone alle weiteren Möglichkeiten explizit verhin- dern wie zum Beispiel eine unterirdische Einstellhalle, ein Housi Knecht Museum, Wohnen im Park, Eventpavillon, usw.</p> <p>Der Ort welcher geeignet wäre für Parkplätze auf der Parzelle 262 wäre unterhalb der Böschung mit der geschützten Hecke, eigentlich Bäumen. Dort wurde noch nie irgendetwas angepflanzt, da die Fläche sehr klein ist und nicht mit der eigentlichen Fruchtfolgefläche zusammenhängt. Mit den heutigen in Arbeit stehenden Traktoren und Erntemaschinen ist dies unmöglich. Diese Ecke könnte man wohl aus der Fruchtfolgefläche auszonieren. Der Abstand von 5 m von der Hauptstrasse wäre zudem gegeben.</p>	<p>und des Gartens. Die Überbauung wird durch die bestehenden Gebäu- de bestimmt. Die ehemaligen Stallungen können im Rahmen der beste- henden Bauten umgenutzt werden. ² Für Bauten gelten die Bestimmungen der Mischzone A. ³ Bauten und Anlagen sind in enger Zusammenarbeit mit der Denkmal- pflege und dem Fachausschuss der Gemeinde zu planen und auszuführen.</p> <p>Die Parkierung auf der Parzelle 262 ist aus zonengründen nicht mög- lich.</p>
<p>Ulrich Straub</p>	<p>12 Die Masse und Inhalte der Kernzone sind zu überdenken.</p> <p>Der Ersatzbau für das Bauernhaus Thunstrasse 16 ist im Gesamtkontext der Kernzone zu prüfen.</p> <p>Im Chäppeli ist eine Überbauung für KMU-Betriebe zu ermöglichen, auch im Zu- sammenhang mit einer Bushaltestelle.</p> <p>Im Bereich Kiesparkplatz Altes Schulhausareal sollte eine möglichst offene Zonen- zuordnung mit einer raumbestimmenden Bebauungsdichte bestimmt werden. So könnten Seniorenwohnungen mit Arzt und Pflegestation, Bistro, etc. erstellt wer- den.</p>	<p>Die Entwicklung der Kernzone erfolgte auf Basis der eidgenössischen und kantonalen gesetzlichen Normen (Raumplanungsgesetz, kantona- ler Richtplan, Baugesetz) und Empfehlungen bezüglich Siedlungsent- wicklung nach Innen. Dies wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft.</p> <p>Die ZPP-Bestimmungen des Gebiets Chäppeli sehen bereits eine Dienstleistungs- und Gewerbenutzung vor. Die Wohnnutzung wurde irrtümlich aufgeführt und wird gestrichen. Eine Nutzung für KMU- Betriebe ist gemäss den ZPP-Vorschriften möglich. Eine Bushaltestelle ist nur möglich, wenn die Buslinie 40 verlängert wird. Diesbezüglich besteht eine Abhängigkeit von der Einführung des Viertelstundentaktes auf der Linie S1.</p> <p>Der Bereich Kiesparkplatz / Altes Schulhausareal wird durch die beste- hende Überbauungsordnung definiert. Die Baubereiche und weitere Bestimmungen sind auf die örtlichen Begebenheiten optimiert. Es sind keine Anpassungen an der Überbauungsordnung vorgesehen. Etwaige Anpassungen könnten losgelöst von der Ortsplanungsrevision vollzogen werden.</p>

<p>Erbengemeinschaft J.R. Häberli</p>	<p>13</p>	<p>Bei der Berechnung des Landwertes als Grundlage für die Mehrwertabschöpfung sind die Gestehungskosten in Abzug zu bringen. Ebenso sind die Auflagen der ZPP bei der Berechnung zu berücksichtigen.</p> <p>Bei der geplanten Ablösung und Kompensation der Fruchtfolgefläche entstehen für die Grundeigentümer keine zusätzlichen Kosten.</p> <p>Für die Parzelle 1353 ist eine separate Erschliessung anzustreben. Diese ist im Rahmen der Vorprüfung durch den Kanton beurteilen zu lassen.</p> <p>Es ist kein Enteignungsrecht gemäss BauG Art. 128 gegeben, da es sich nicht um eine ZÖN handelt und im Zonenplan keine Erschliessungs- und Verkehrsanlagen ausgeschieden sind.</p> <p>Betrachtet die Gemeinde die Realisierung von altersgerechtem Wohnraum sowie die Einrichtung eines Spitex-Stützpunktes als "Erfüllung öffentlicher Aufgaben"?</p> <p>Der südwestlich zu den Parzellen 1864 und 374 gelegenen Teil der Parzelle 1865 soll in eine Mischzone A eingezont werden. Die Parzellierung soll so möglich sein, dass Art. 6 Abs. 3 (2000m²-Regel) nicht zur Anwendung kommt. Die Überbauung des Perimeters der neu eingezonten Fläche sowie Parzellen 1864 und 374 soll ohne qualitätssicherndes Verfahren möglich sein.</p> <p>Zu welchem Zeitpunkt und in welcher Höhe hat die EG mit Kosten für folgende Elemente zu rechnen:</p> <ol style="list-style-type: none"> Anschlussgebühren Wasser Anschlussgebühren Abwasser Anschlussgebühren Strom Rückwirkende Bezahlung Erstellung Erschliessungsstrasse Mehrwertabschöpfung Planungskosten für qualitätssicherndes Verfahren, ÜeO Grundstückgewinnsteuer Grundstücksteuern 	<p>Die Berechnung der Mehrwertabgabe richtet sich nach dem effektiven Mehrwert und wird durch ein fachlich ausgewiesenes Beratungsbüro erstellt. Die durch die ZPP verursachten Kosten werden angemessen berücksichtigt.</p> <p>Für die Kompensation der Fruchtfolgefläche entstehen keine weiteren Kosten für den Grundeigentümer.</p> <p>Bereits in der bestehenden Überbauungsordnung Dorfeingang West aus dem Jahr 2005 wurde die Zufahrt auf der Parzelle 2093 als Erschliessung weiterer Baugebiete südwestlich davon vorgesehen. Eine weitere Erschliessung wird im Rahmen der Erarbeitung der UeO mit den kantonalen Stellen geprüft.</p> <p>Die arealinterne Erschliessung der ZPP E wird in der noch zu beschliessenden UeO geregelt. Die grundsätzliche Erschliessung der ZPP E erfolgt über die bestehende Zufahrtsstrasse Dorfeingang West.</p> <p>Ja, im Rahmen der Alterspolitik ist es eine anerkannte Aufgabe der öffentlichen Hand, das Wohnen im Alter in den eigenen vier Wänden zu fördern. Dies insbesondere auch, da Heimpflegeplätze durch die öffentliche Hand finanziert werden und zahlenmässig begrenzt sind. Die demografische Entwicklung (Megatrend der immer älter werdenden Bevölkerung) erfordert ein proaktives Handeln durch die öffentliche Hand.</p> <p>Der Gemeinderat strebt ein moderates Wachstum an. Dies erfolgt durch die Aufzonungen, die Einzonungen von nicht mehr genutzten Landwirtschaftsbetrieben sowie der ZPP C Chäppeli und ZPP E Zaunacker. Die Einzonung der Restfläche der Parzelle 1865 kann zu einem späteren Zeitpunkt nochmals geprüft werden.</p> <p>Auf das Einzonungsbegehren kann nicht eingetreten werden.</p> <p>Die Kosten fallen gemäss den zum Fälligkeitszeitpunkt gültigen gesetzlichen Bestimmungen an und können deshalb zum heutigen Zeitpunkt nicht verbindlich beantwortet werden. Die Vorschriften der Bst. a, b, e und h sind in den entsprechenden kommunalen Reglementen enthalten, die Bst. d und f werden in einem separat abzuschliessenden Planungsvertrag zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern geregelt. Die Grundstückgewinnsteuer richtet sich nach dem kantonalen Steuergesetz. Die Anschlussgebühren für Bst c sind direkt bei der BKW Energie AG zu erfragen.</p>
---	-----------	--	---

		<p>Es ist von Seiten der Gemeinde zu garantieren, dass die Mehrwertabschöpfung nicht mehr als 40% beträgt.</p>	<p>Die Mehrwertabgabe richtet sich nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe, welches durch die Gemeindeversammlung am 1. Juni 2017 beschlossen wurde. Dieses sieht bei Einzonungen eine gestaffelte Erhöhung der Mehrwertabgabe vor. Bei der Einzonung im Bereich ZPP E Zaunacker beginnt die Frist für die gestaffelte Erhöhung erst ab der Rechtskraft der notwendigen Überbauungsordnung respektive ab dem Datum des Verzichts auf Erlass einer Überbauungsordnung zu laufen (Art. 2 Abs. 2a). In dem Sinne kann der Planungsprozess ohne zeitlichen Druck an die Hand genommen werden.</p>
<p>Dr. Werner Sidler Stiftung</p>	<p>14</p>	<p>Art. 20 soll wie folgt ergänzt oder angepasst werden</p> <p>³ <i>In den Sektoren 1 und 2 der ZPP sind grundsätzliche folgende Nutzungen zugelassen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - ... - ... - <i>Erhalten, Ausüben und Pflege von überlieferter Handwerkskunst</i> - <i>Aussichtsturm, falls notwendig auf Betonfundament</i> - <i>Biotope / Gewässer</i> - <i>Schutz und Aufwertung des Waldsaums</i> - <i>Pflanzen- und Tierlehrpfad</i> - <i>Weidefläche</i> - <i>behindertengerechtes Wegsystem</i> - <i>Kleinbauten gemäss Art. 5 GBR</i> - <i>Anlagen für die Gewinnung und Speicherung von Solarenergie, sofern sie ohne Veränderung der Form von Bauten in diese integriert oder entlang der Nationalstrasse mit Lärmschutzwänden kombiniert werden können.</i> - <i>Kompost-Toiletten und eine Kompost-Toiletten-Verwertungsanlage</i> <p>⁴ <i>Im Sektor I sind zudem folgende Nutzungen zugelassen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Holzhäuser auf Fundament aus Beton, insbesondere elliptische Rundhäuser oder Halbkugelhäuser aus Holz</i> - <i>freistehende Toilettenanlage, falls notwendig auf Betonfundament</i> - <i>betriebsnotwendige Wohnung</i> - <i>Natur- und Kinderspielplatz</i> - <i>kommerzielle Nutzungen (Vermietungen, Eintritte) zur Deckung der Kosten der Gesamtanlage</i> <p>⁵ <i>Es gelten folgende baupolizeilichen Nutzungsmasse:</i></p> <p>Sektor 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Kleiner Grenzabstand: 4.00 m</i> - <i>Grosser Grenzabstand: 8.00 m</i> 	<p>Der Artikel ist grundsätzlich überarbeitet worden. Auf der Ebene der ZPP-Vorschriften sollten und können keine detaillierte Aussagen gemacht werden über die allfällige Gestaltung, spezifische Nutzung und ähnliches. Die ZPP sollte vielmehr den groben Rahmen abstecken, in welchem sich die Planenden im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung bewegen können.</p> <p>Die gewünschten Ergänzungen werden im Gemeindebaureglement in den Hinweisen aufgenommen.</p> <p>Solaranlagen sind bereit heute nach geltendem Recht auf bestehenden Bauten bewilligungsfrei. Zu beachten sind die Richtlinien „Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien“ des Kantons Bern aus dem Jahr 2015. Kompost-Toiletten gelten als Kleinbaute und können somit im ganzen ZPP-Perimeter erstellt werden (Standorte in UeO festzulegen).</p> <p>Detailbeschrieb wird in den Hinweisen aufgenommen.</p> <p>Der Absatz wurde grundsätzlich überarbeitet. Es werden baupolizeiliche Masse für die Fassadenhöhe traufseitig und Fassadenhöhe giebelseitig, die max. Anzahl an Vollgeschossen festgelegt. Der Zusammenbau von Gebäuden ist gestattet. Die Grenzabstände werden nicht festgelegt. Die</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Max. Gebäudelänge: 31.00 m</i> - <i>Fassadenhöhe traufseitig (FH tr): 9.00 m</i> - <i>Fassadenhöhe giebelseitig (FH gi): 13.00 m</i> - <i>Vollgeschoss (VG): 2</i> - <i>Der Zusammenbau von Gebäuden ist gestattet.</i> <p>⁸ <i>Parkplätze sind nicht zugelassen. Die Parkierung hat auf dem Parkplatz der Sonderzone Hunzigen zu geschehen. Für Zulieferer, Personal, Landwirtschaft und Behindertentransporte kann eine Parkierfläche erstellt und bezeichnet werden. Für Velos stehen Veloparkplätze in genügender Zahl zur Verfügung.</i></p> <p>Der Sektor I ist um die Fläche IA oder IB zu erweitern, damit die Rundbauten in diesen Bereichen erstellt werden könnten, falls sich ein Bau im Sektor I als zu teuer herausstellen würde.</p>  <p>Die Doktor Werner Sidler Stiftung ist mit der teilweisen Auszonung an der Grenze zu Münsingen einverstanden unter Voraussetzung, dass die Änderungsvorschläge angenommen werden.</p>	<p>minimalen zivilrechtlichen Grenzabstände sind einzuhalten.</p> <p>In den Sektoren 1 und 2 ist zudem ein Aussichtsturm mit einer max. FH gi von 15 m, einem max. Fussabdruck von 20 m² und ein minimaler Abstand zum ZPP-Perimeter von ½ der FH gi sowie Kleinbauten nach Art. 5 GBR zugelassen. Die restlichen baupolizeilichen Masse werden im Rahmen der Erarbeitung der UeO festgelegt.</p> <p>Die Erschliessung für Anlieferung, Notzufahrt, Personal sowie für landwirtschaftliche Fahrzeuge erfolgt ab der Belpstrasse.</p> <p>Parkplätze sind grundsätzlich nicht zugelassen. Die Parkierung hat auf dem Parkplatz der Sonderzone Hunzigen zu geschehen.</p> <p>Eine minimale Anzahl an Parkplätzen für die Anlieferung, mobilitätseingeschränkte Personen und das Personal kann festgelegt werden.</p> <p>Die Regelung bezüglich Veloparkplätze ist nicht notwendig.</p> <p>Eine vorsorgliche Erweiterung des Sektors 1 ist nicht zielführend. Es wird empfohlen, die notwendigen Baugrunduntersuchungen bis Ende März 2019 durchzuführen. Dadurch könnten allfällige Anpassungen noch vor der öffentlichen Auflage erfolgen.</p> <p>Die Erweiterung des Sektors I um die Fläche IA oder IB wird vorerst abgelehnt und kann nach Vorliegen der Baugrunduntersuchungen nochmals geprüft werden.</p> <p>Dies wird dankend zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Kammer Peter</p>	<p>15 Die Bäume entlang des Kleinhöchstettengässchens und der Bernstrasse sind in das Landschaftsinventar und den Zonenplan als Einzelbaum/Baumreihe/Baumgruppe aufzunehmen.</p> <p>Die sw-orientierten Waldränder entlang des Schwandwaldes und die se-orientierte</p>	<p>Die Baumreihen werden gemäss Art. 41 GBR im Zonenplan und Landschaftsinventar aufgenommen.</p> <p>Innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung Kiesabbau Rütliweid</p>

		<p>Waldrand entlang des Raintalwaldes sollten zumindest in das Landschaftsinventar aufgenommen und ihre ökologische Gestaltung angestrebt werden.</p> <p>Das kommunale Naturschutzgebiet Giesse soll auch um die Parzelle rund um die ehemalige ARA sowie die nördlich davon anschliessende landwirtschaftlich genutzte Fläche erweitert werden.</p>	<p>gelten deren Bestimmungen. Das Anliegen wird grundsätzlich begrüsst und auch an die Waldabteilung des Kantons Bern weitergeleitet. Sofern ökologisch wertvolle Waldränder bestehen, werden diese im Landschaftsinventar aufgenommen.</p> <p>Das Hecken- und Ufergehölz ist geschützt durch das NHG sowie das Jagdgesetz. Die notwendigen Schutzbestimmungen sind bereits in den Vorschriften zur ZÖEN enthalten.</p>
Heiniger Daniel + Franziska	16	<p>Die Parzelle 277 (ohne den südlichen Teil) soll in die Mischzone A eingezont werden.</p> <p>Kann nach einer Einzonung noch Landwirtschaft betrieben werden?</p> <p>Was hat die Einzonung für finanzielle Auswirkungen</p> <p>Welches sind die Vor- und Nachteile einer Einzonung in eine gemischte Zone.</p> <p>Kann die ganze Hausparzelle in eine gemischte Zone umgezont werden, auch dort, wo die Gewässerschutzzone darauf ist.</p>	<p>Ja, es gelten jedoch die Vorschriften der entsprechenden Bauzone. Eine Umzonung bei Weiterführung eines Landwirtschaftsbetriebes wird nicht empfohlen.</p> <p>Einmalig fällt die Mehrwertabgabe an. Diese wird fällig bei Verkauf oder Überbauung der betroffenen Parzelle. Weiter hat die Einzonung z.B. steuerliche Auswirkungen, da der amtliche Wert des Landes grösser wird.</p> <p>Dies ist abhängig von der geplanten neuen Nutzung. Hauptvorteil ist, dass zusätzliche Bauten im Rahmen der Vorschriften erstellt werden können, welche keinen Zusammenhang mit dem Landwirtschaftsbetrieb haben.</p> <p>Ja, eine Einzonung der Hausparzelle und des nordwestlich davon gelegene Land ist möglich. Die Einschränkungen durch die vorhandene Gewässerschutzzone bleiben jedoch bestehen. Die südöstlich gelegene Teilparzelle kann nicht eingezont werden.</p> <p>Auf das Einzonungsbegehren wird eingetreten.</p>
Jonathan Kobel	17	<p>Die Parzellen 147, 836, 606, 2152 und 539.1 sind vorschriftsmässig der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung anzupassen.</p>	<p>Aufgrund einer hängigen Planung im Bereich der UeO Hunzigerüti bleibt diese vorerst bestehen. Eine Anpassung der Zonenvorschriften im Rahmen der Ortsplanung ist nicht möglich.</p> <p>Die Überführung in die Landwirtschaftszone wird zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen.</p>
Kurt Gasser	18	<p>Die Parzelle 1875 ist vollumfänglich in eine Bauzone mit Wohnnutzung einzuzonen.</p> <p>Die Parzelle liegt im Siedlungsentwicklungsgebiet S1 – 1. Priorität.</p>	<p>Die Parzelle 1875 liegt im Siedlungsentwicklungsgebiet S1 und ist somit prioritär für die Einzonung vorgesehen.</p> <p>Voraussetzung dazu sind jedoch (kumulativ)</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Erschliessung über eine Bauzone - die Kompensation der benötigten Fruchtfolgefläche

			<p>Beide Voraussetzungen sind nicht gegeben. Eine Einzonung zum heutigen Zeitpunkt ist nicht möglich.</p> <p>Auf das Einzonungsbegehren kann nicht eingetreten werden.</p>
Manuela De Carli	19	Auf der Parzelle 322 (Mischzone A) sollte weiterhin eine Hundepension betrieben werden können.	Die Mischzone A erlaubt stilles bis mässig störendes Gewerbe. Der Betrieb der Hundepension ist weiterhin möglich.
Martin Bichsel	20	<p>ZPP H Bahnhofareal: Es besteht eine textliche Differenz zwischen dem Erläuterungsbericht und dem Gemeindebaureglement bezüglich Aufhebung.</p> <p>UeO H "altes Schulhausareal": Da der südliche Teil überbaut ist und der nördliche Teil im Eigentum der Gemeinde ist, empfehle ich, den nördlichen Teil einer neu zu definierende ZPP zuzuordnen.</p>	<p>Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Die textliche Differenz wird ausgeräumt. Die Teil-UeO „ZPP H Bahnhofareal“ wird nicht aufgehoben.</p> <p>Die bestehende Überbauungsordnung wurde vor Inkrafttreten der verschärften Vorschriften über die nichtionisierenden Strahlungen (NISV) erlassen. Eine Umzonung in eine ZPP würde die Möglichkeiten der Gemeinde einschränken. Die Baubereiche und weitere Bestimmungen sind auf die örtlichen Begebenheiten optimiert.</p>
Paul Volmar	21	<p>Die Umzonung des Grundstücks 834 wird abgelehnt.</p> <p>Die Umzonung kann aus verschiedenen Gründen nicht gutgeheissen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Nutzungszone darf nicht mit dem Zweck einer Stiftung verknüpft werden. - Die neue Zonenumschreibung verletzt die Rechtsgleichheit, da sie auf die Wünsche des Landeigentümers der Parzellen 1489 und 1388 vollumfänglich eingeht, die Interessen des Eigentümers der Parzelle 834 jedoch unbeachtet lässt. - Die konkrete Umschreibung der ZPP genügt den Anforderungen des Artikels 92 BauG nicht. Es besteht keine genügende Rechtssicherheit. - Die Umzonung bewirkt aus heutiger Sicht Entschädigungsansprüche aus materieller Enteignung. - Es stellt sich grundsätzlich die Frage, ob nicht auch andere, insbesondere gewerbliche Nutzungen sinnvoll sein könnten. <p>Die Zuordnung der Parzelle 831 zur Mischzone B wird begrüsst.</p>	<p>Die bestehende ZPP H Hunzigenau wurde als sogenannte "YB-Zone" im Jahr 2006 eingezont mit dem Zweck, dem Berner Sportclub BSC Youngboys den Bau eines Trainingsplatzes zu ermöglichen. Das Projekt wurde vom BSC YB zurückgezogen. Eine Realisierung einer Trainingsanlage ist nach heutigem Ermessen nicht mehr realisierbar und vom Grundeigentümer der Parzellen 1489 und 1388 nicht mehr erwünscht. Eine Umzonung in einen neuen Zweck ist deshalb sinnvoll.</p> <p>Rund 86% der durch die Umzonung betroffenen Fläche gehören der Dr. Werner Sidler Stiftung. Es ist im öffentlichen Interesse, diese Fläche einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Ebenso ist es im öffentlichen Interesse, die Zustimmung aller Grundeigentümer für die Umzonung zu erhalten. Diesbezügliche Gespräche mit dem Vertreter des Grundeigentümers der Parzelle 834 sind in der Zwischenzeit erfolgt.</p> <p>Das betroffene Gebiet ist im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungsplan kein Vorranggebiet für gewerbliche Bauten mehr. Es hat sich auch bei der Ausarbeitung einer entsprechenden Zone im Jahr 2010 gezeigt, dass aufgrund der Lage, des Baugrundes und der Erschliessung eine Umzonung mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden wäre.</p> <p>An der Umzonung des Grundstücks 834 wird festgehalten.</p>
Manuela und Matthias Kunz	22	<p>Wir begrüssen grundsätzlich die Siedlungsentwicklung nach Innen.</p> <p>Die Parzellen 1105, 1104, 1060, 2192 und die weiteren westlichen Parzellen sind jedoch aus folgenden Gründen von der geplanten Aufzonung auszunehmen:</p>	Das neue Raumplanungsgesetz fordert eine möglichst gute Ausnutzung der bestehenden Bauzonen. Dies kann mit einer Verdichtung (bspw. Durch geringere Grenzabstände, mehr Gebäudevolumen), aber auch durch eine Erhöhung der Geschosshöhen geschehen. Die Gemeinde

		<ul style="list-style-type: none"> - Das Ortsbild würde in diesem Bereich mit 3-geschossigen Bauten beeinträchtigt. - Die Aussicht für die Parzellen nördlich der Parzelle 2192 wird beeinträchtigt. - Das aufzuzonende Gebiet hat eine unlogische Form - Die Überbauung der Parzelle 2192 kann auch mit W2 im Sinne von verdichtetem Bauen genutzt werden. Das macht Sinn und würde sich schön ins Ortsbild einfügen. <p>Folgende Fragen stellen sich dazu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wie erfolgt die Erschliessung der Parzelle 2192? - Warum wurde diese Aufzonung in dieser Form (als Halbinsel) gewählt? 	<p>Rubigen hat sich zum Ziel gesetzt, die Siedlungsentwicklung nach innen als Chance wahrzunehmen und voranzutreiben. Der baulichen Qualität wird hierbei mit entsprechenden Artikeln im Baureglement Beachtung geschenkt. Die Zentrumsnähe sowie die Hanglage sprechen für eine Aufzonung in die Zone W3.</p> <p>Die Erschliessung ist über den Dorfmattheweg vorgesehen. Der Zu- und Wegfahrt wird in einem allfälligen Baubewilligungsverfahren eine hohe Priorität eingeräumt. Weitere Möglichkeiten zur Verbesserung der Verkehrssituation werden geprüft. Für Anregungen und Ideen sind wir offen.</p> <p>Durch die Aufzonung können rund 8 bis 10 Wohneinheiten zusätzlich erstellt werden. Die zusätzlichen Wohneinheiten führen zwar ohne Zweifel zu mehr Fahrten. Die Erschliessungsproblematik der Dorfmatte besteht jedoch sowohl in der W2 wie auch der W3. Entsprechend muss die Erschliessung aufgrund des geplanten Bauprojekts sowohl mit wie auch ohne Aufzonung verbessert werden. Die Belastung aufgrund der durch die Aufzonung möglicherweise zusätzlich erstellten Wohneinheiten ist bewältigbar.</p> <p>Die von Ihnen genannten Parzellen sind die einzigen, welche sich aufgrund der Zentrumsnähe und der Hanglage für eine Aufzonung eignen. Auf die Aufzonung der Überbauung Stöcklimatte wurde verzichtet, da diese erst vor kurzem erstellt wurde.</p> <p>An der Aufzonung der Parzelle 2192 in W3 wird festgehalten.</p>
<p>Adrian Gmach und Rahel Kunz</p>	<p>23</p>	<p>Der Umfang der Aufzonungen widerspricht der kommunizierten Wachstumsstrategie des Gemeinderats.</p> <p>Aufgrund des Aufwands eines ordentlichen Architekturwettbewerbs sowie der Kosten der Mehrwertabgabe ist zu prüfen, ob beide Massnahmen kumuliert zumutbar scheinen. Eine UeO in solchen Bereichen wäre allenfalls zu bevorzugen.</p> <p>Bei der Einstufung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Baumreihen ist auf die örtliche Gegebenheit einzugehen. Die Hängebuche am Bodenacherweg 71k ist im Register zu streichen, da der Gebäudeabstand zu gering ist.</p>	<p>Aufzonungen in bestehenden Gebieten lösen in der Regel keine rege Bautätigkeiten aus. Um jedoch bei Bedarf eine innere Verdichtung zu ermöglichen, ist eine grossflächigere Aufzonung unumgänglich.</p> <p>Die angesprochene ZPP E (Zaunacker) erfordert nicht zwingend ein Architekturwettbewerb. Es ist sowohl die Erarbeitung einer UeO oder auch ein qualitätssicherndes Verfahren mit Fachausschuss möglich.</p> <p>Beim Inventarobjekt Nr. 10 handelt es sich um eine Linde, geschnitten. Bereits im bestehenden Zonenplan war das Inventarobjekt geschützt. Der Abstand zum Gebäude Nr. 71k ist ausreichend. Das Gesuch um die Entlassung des Inventarobjekts Nr. 10 wird abgelehnt.</p>

Eingegangene Stellungnahmen:

1	Werner und Christina Weibel-Staub, Feldernstrasse 47, 3113 Rubigen (Mitwirkungseingabe vom 23. August 2018)
2	Daniel und Sidonia Signer, Feldernstrasse 32, 3113 Rubigen (Mitwirkungseingabe vom 7. September 2018)
3	Hanna Amsler und Mustafa Bay, Feldernstrasse 78, 3113 Rubigen (Mitwirkungseingabe vom 11. September 2018)
4	Cornelia Henzi und Martin Hostettler, Feldernstrasse 76, 3113 Rubigen (Mitwirkungseingabe vom 11. September 2018)
5	Hans Habegger-Wälti, Thunstrasse 28, 3113 Rubigen (Mitwirkungseingabe vom 12. September 2018)
6	Interessengemeinschaft „Dorfeingang West“, Häuser 11 – 17, 3113 Rubigen (Mitwirkungseingabe vom 13. September 2018)
7	Ursula und Heinz Habegger-Tritten, Thunstrasse 28A, 3113 Rubigen (Mitwirkungseingabe vom 16. September 2018)
8	Christoph und Anita Egli, Feldernstrasse 72, 3113 Rubigen (Mitwirkungseingabe vom 17. September 2018)
9	Frei Fördertechnik AG, Schwarzbachstrasse 26, 3113 Rubigen (Mitwirkungseingabe vom 14. September 2018)
10	Robert und Andrea Studer, Thunstrasse 8b, 3113 Rubigen (Mitwirkungseingabe vom 17. September 2018)
11	Hans Knecht, Thunstrasse 23, 3113 Rubigen (Mitwirkungseingabe vom 17. September 2018)
12	Ulrich Straub, Worbstrasse 33, 3113 Rubigen (Mitwirkungseingabe vom 1. September 2018)
13	Erbengemeinschaft J.R. Häberli, p.A. Hans-Jörg Häberli, Thunstrasse 16A, 3113 Rubigen (Mitwirkungseingabe vom 18. September 2018)
14	Dr. Werner Sidler Stiftung, Hunziken 100, 3113 Rubigen (Mitwirkungseingabe vom 18. September 2018)
15	Peter Kammer, Dorfmatte 905, 3113 Rubigen (Mitwirkungseingabe vom 19. September 2018)
16	Daniel und Franziska Heiniger, Belpstrasse 2, 3113 Rubigen (Mitwirkungseingabe vom 18. September 2018)
17	Jonathan Kobel, Kleinhöchstetten 115, 3113 Rubigen (mündliche Mitwirkungseingabe)
18	Kurt Gasser, Moosstrasse 39, 3113 Rubigen (Mitwirkungseingabe vom 18. September 2018)
19	Manuela De Carli, Thunstrasse 108, 3113 Rubigen (Mitwirkungseingabe vom 19. September 2018)
20	Martin Bichsel, Gartenstrasse 6, 3113 Rubigen (Mitwirkungseingabe vom 19. September 2018)
21	Paul Volmar, Hunzige 103, 3113 Rubigen (Mitwirkungseingabe vom 19. September 2018)
22	Manuela und Matthias Kunz, Dorfmattheweg 12, 3113 Rubigen (Mitwirkungseingabe vom 19. September 2018)
23	Adrian Gmach und Rahel Kunz, Sonnmatt 71k, 3113 Rubigen (Mitwirkungseingabe vom 20. September 2018)