

ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT ZPP D "OBSTGARTEN" ERLÄUTERUNGSBERICHT

Gemeinde Rubigen | Kanton Bern

Mitwirkungsexemplar vom 22. Februar 2022

Die Planung besteht aus:

Änderung Zonenplan | Änderung Baureglement | **Erläuterungsbericht**



Auftraggeber

Gemeinde Rubigen

Worbstrasse 34

3113 Rubigen

Planungsbüro

Panorama

AG für Raumplanung Architektur und Landschaft

Fabrikstrasse 20A

3012 Bern

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangslage	4
1.1 Auslegeordnung und Vorgehensvarianten	4
2. Übersicht Planungsgegenstand	9
2.1 Perimeter	9
2.2 Baurechtliche Situation	9
2.3 Terminplanung	10
3. Planungsziele	11
4. Änderung der Grundordnung	12
4.1 Änderung Zonenplan	12
4.2 Änderung Baureglement	13
5. Zone mit Planungspflicht	16
5.1 Sektoren	16
5.2 Masse der Nutzung	16
5.3 Aussenräume	16
5.4 Erschliessung	17
5.5 Parkierung	17
5.6 Velo- und Fussverkehr	17
5.7 Gestaltungsgrundsätze	18
5.8 Gegenüberstellung Hauptbestandteile ZPP 1.0 und ZPP 2.0	18
6. Auswirkungen der Planung	19
7. Übereinstimmung übergeordnete Planungen	22
7.1 Kantonaler Richtplan 2030 (KRP)	22
7.2 RGSK Bern-Mittelland	22
8. Planerische Würdigung	23
9. Planerlassverfahren	24
9.1 Mitwirkung	24
9.2 Vorprüfung	24
9.3 Öffentliche Auflage	24
9.4 Beschluss	24
9.5 Genehmigung	24
Beilagen	25

1. AUSGANGSLAGE

Rückblick

Die Bevölkerung von Rubigen stimmte am 28. November 2021 über die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Obstgarten" ab. Die Vorlage wurde mit 51.7% zu 48.3% abgelehnt. Die Vorlage umfasste die Einführung einer neuen ZPP und damit die Anpassung des Baureglements und des Zonenplans.

Parallel zur Erarbeitung der ZPP wurde ebenfalls eine Überbauungsordnung (UeO), verbunden mit einem detaillierten und verbindlichen Referenzkonzept, erarbeitet und öffentlich aufgelegt. Diese Planungsinstrumente lagen nicht in der Kompetenz der Stimmbevölkerung, waren jedoch im ZPP-Artikel verbindlich verankert und daher Bestandteil der gesamtübergreifenden Planung. Aufgrund der Ablehnung der Abstimmungsvorlage ist das durchgeführte Planerlassverfahren, sowohl der ZPP wie auch der UeO mit Referenzkonzept, hinfällig.

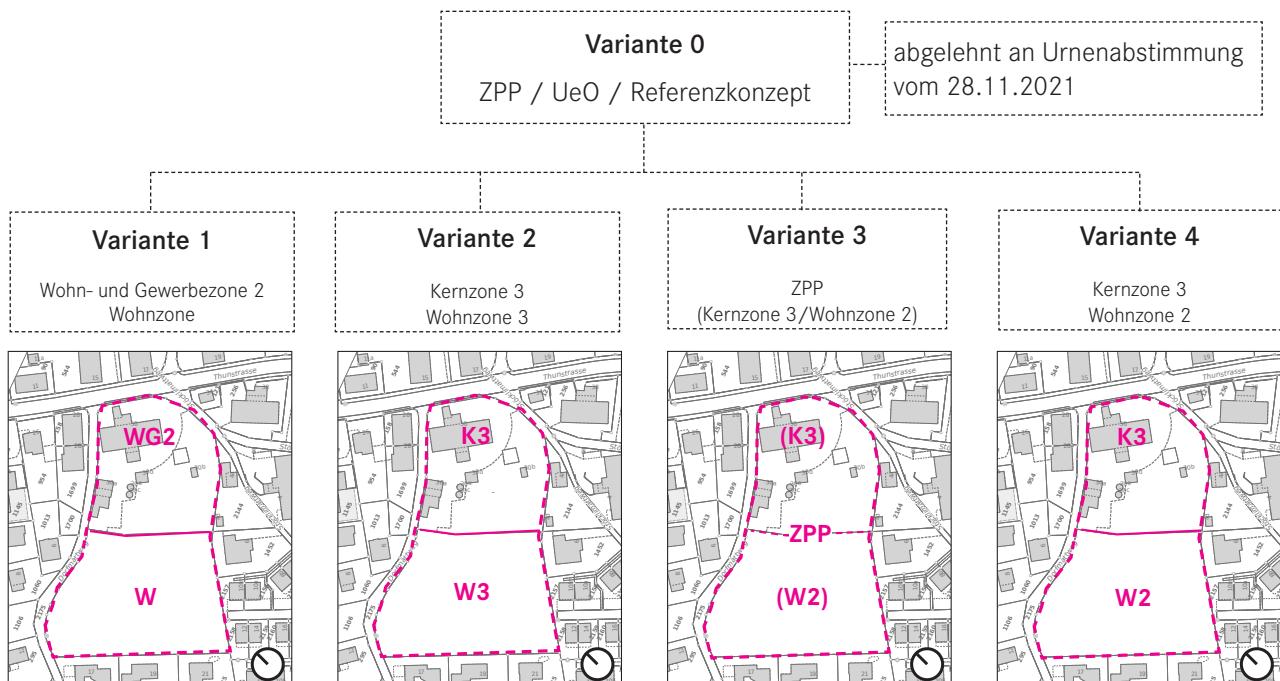
Analyse und Umgang mit dem Abstimmungsergebnis

In Analogie zu anderen Planungen löst das neuere Thema der inneren Verdichtung, insbesondere bei direkt betroffenen Nachbarn, Bedenken und Befürchtungen aus. Dichtere Überbauungen provozieren häufig mit Gebäuden, deren Dimensionen die bestehenden Liegenschaften übersteigen und Veränderungen gegenüber älteren Bebauungsstrukturen mit sich bringen. Solche Planungen erzeugen daher vielfach Widerstand in der Bevölkerung. Häufig werden Beeinträchtigung wie eine negative Veränderung des Ortsbilds, eine verminderte Lebensqualität oder eine Entwertung der Liegenschaften befürchtet. Dies kam auch im Abstimmungsprozess der Vorlage zur ZPP Obstgarten zum Vorschein.

Der Gemeinderat hat das knappe Resultat mit Enttäuschung zur Kenntnis genommen. Gleichzeitig akzeptiert er den Volksentscheid vollumfänglich und sucht daher neue Lösungen, um die Bebauung des Areals sinnvoll steuern zu können.

1.1 Auslegeordnung und Vorgehensvarianten

Nach der abgelehnten Abstimmung zur ZPP "Obstgarten" (nachgenannt: ZPP 1.0) nahm der Gemeinderat eine umfassende Auslegeordnung vor und prüfte mögliche Vorgehensvarianten für die Mobilisierung des eingezonten Baulands. Dabei berücksichtigt wurden einerseits die vorgebrachten Argumente der Abstimmungsgegner, andererseits auch die strategischen Ziele der Gemeinde Rubigen. Übergeordnetes Ziel des Gemeinderats ist es, eine für die Gemeinde gewinnbringende und zeitgleich genehmigungsfähige planerische Lösung zu erarbeiten. Das untenstehende Schema sowie die folgenden Ausführungen geben einen Überblick über die verschiedenen planerischen Möglichkeiten.



Vorteile

- Zurzeit (bis Ende 2023) keine planerischen Massnahmen erforderlich

Nachteile

- Zonen existieren im neuen Baureglement nicht mehr (Einführung Sonderzone erforderlich)
- Entspricht nicht dem übergeordneten Recht (BMBV)
- Widerspricht Strategie der Gemeinde
- Keine aktive Planung durch Gemeinde möglich
- Wichtige Grundzüge der Überbauung nicht geklärt (z. B. Erschliessung)
- Entspricht nicht raumplanerischen Grundsätzen
- Planerische Massnahmen spätestens 2023 zwingend erforderlich (Kompetenz Gemeinderat)

Vorteile

- Planerischer Aufwand gering
- Entspricht dem Grundsatz «Siedlungsentwicklung nach innen»
- Optimale Ausnutzung des zentral gelegenen Grundstücks
- Zonen angeglichen an die umgebenden Parzellen gemäss OPR 2021

Nachteile

- Opposition in Nachbarschaft zu erwarten (W3)
- Keine aktive Planung durch Gemeinde möglich
- Wichtige Grundzüge der Überbauung nicht geklärt (z. B. Erschliessung)

Vorteile

- Gemeinde kann aktiv Einfluss nehmen
- Grundsätze werden frühzeitig geklärt (z. B. Erschliessung, Gestaltungsgrundsätze, Aussenraum)
- Berücksichtigung Volkssentscheid durch Redimensionierung Gebäudehöhen/Geschosse
- Mass der Nutzung gemäss Baureglement (K3/W2)

Nachteile

- Ausnutzung für zentral gelegene Parzelle eher gering
- Siedlungsentwicklung nach innen wird nicht zusätzlich gefördert

Vorteile

- Planerischer Aufwand gering
- Entspricht den Regelbauzonen gemäss Baureglement
- Berücksichtigung Volkssentscheid durch Redimensionierung Gebäudehöhen/Geschosse

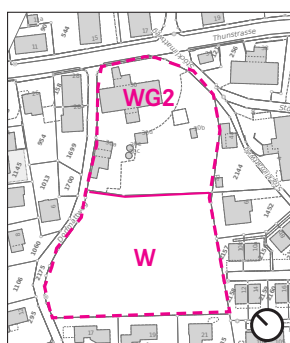
Nachteile

- Keine aktive Planung durch Gemeinde möglich
- Wichtige Grundzüge der Überbauung nicht geklärt (z. B. Erschliessung)
- Ausnutzung für zentral gelegene Parzelle eher gering
- Siedlungsentwicklung nach innen wird nicht zusätzlich gefördert

Variante 0 ZPP / UeO / Referenzkonzept

Diese Variante beinhaltet das Ziel, neben der ZPP (Kompetenz Stimmvolk), zeitgleich auch eine UeO sowie ein detailliertes Referenzkonzept (Kompetenz Gemeinderat) zu erarbeiten. Die Vorlage wurde vom Stimmvolk am 28. November 2021 abgelehnt.

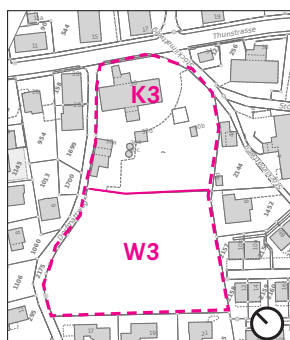
Variante 1 Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2) und Wohnzone (W)



Es werden zurzeit keine weiteren Planungsschritte initiiert. Das Grundstück verbleibt in der altrechtlichen Bauzone (WG2 und W). Diese Variante ist problematisch, da die beiden Bauzonen nach neuem Baureglement nicht mehr existieren und auch nicht mehr den übergeordneten Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechen (Verordnung über die Bestimmungen und Messweisen im Bauwesen BMBV). Es sind also zwingend Massnahmen umzusetzen (bis spätestens bis Ende 2023), um die altrechtlichen Bestimmungen an die neuen kantonalen Vorschriften anzupassen. Da diese Anpassungen aufgrund des übergeordneten Rechts zwingend erforderlich sind, würden sie in der Kompetenz des Gemeinderates liegen.

Ebenfalls problematisch ist diese Variante, weil massgebliche Punkte in der Regelbauzone nicht eingefordert oder detaillierter bestimmt werden können. Beim Areal Obstgarten betrifft dies vor allem der Ort der Erschliessung (Strassenzufahrt). Der Gemeinderat kann somit keine aktiven Einfluss auf die Planung nehmen. Es besteht keine Möglichkeit, auf dem Areal Vorschriften zu den Aussenräumen, zur Erstellung eines öffentlichen Fusswegs oder anderen Bestandteilen der Überbauung zu machen. Der Gemeinderat kann für die Öffentlichkeit keinen Mehrwert generieren.

Variante 2 Überführung in die Kernzone 3 (K3) und Wohnzone 3 (W3)



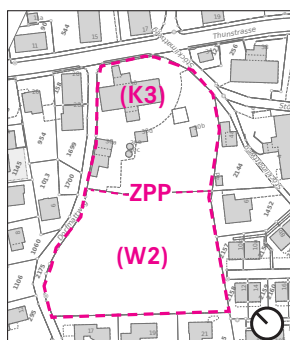
Diese Variante basiert auf den Überlegungen, welche die Gemeinde während des Planungsprozesses zur Ortsplanungsrevision (OPR 2021) getätigt hat. Die Überführung der oberen Parzelle in die K3 ist eine logische Angleichung an die Parzellen entlang der Thunstrasse, welche sich ebenfalls in der K3 befinden. Die Überführung der unteren Parzelle in die W3 entspricht den angrenzenden Grundstücken westlich des Dorfmattwegs. Die damaligen Vorbehal-

te der Denkmalpflege während des Vorprüfungsprozesses der OPR 2021 (Zonenabgrenzung), konnten bereinigt werden. Eine solche Planung wäre demnach genehmigungsfähig.

Da im Abstimmungsprozess insbesondere die Höhe der Gebäude kontrovers diskutiert wurde, geht der Gemeinderat davon aus, dass diese Variante - vor allem die Überführung der unteren Parzelle in die W3 - wiederum Opposition auslösen würde.

Wie auch bei Variante 2 ist auch bei dieser Variante problematisch, dass der Gemeinderat keinen aktiven Einfluss auf die Planung nehmen kann und dadurch massgebliche Punkte nicht geregelt sind (z. B. Erschliessung etc.).

Variante 3 Einführung einer neuen ZPP



Die unbestrittenen Qualitäten der alten ZPP (Erschliessung über Thunstrasse, unterirdische Parkierung, Trottoir Dorf-mattweg, Öffentlicher Fussweg, Biotop, Aussenräume etc.) werden in eine neue ZPP überführt. Das Mass der Nutzung wird klar nach unten angepasst und analog der Regelbauzone der K3 und der W2 festgelegt. Die Überführung der oberen Parzelle in die K3 ist, analog der Variante 2, eine logische Angleichung an die Parzellen entlang der Thunstrasse, welche sich ebenfalls in der K3 befinden. Die Überführung der unteren Parzelle in die W2 entspricht nicht mehr

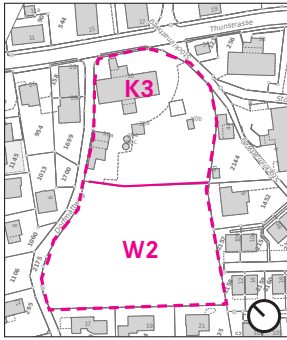
den westlich angrenzenden W3-Parzellen, jedoch jenen südlich des Areal, welche sich ebenfalls in der W2 befinden. Aufgrund der geringeren Fassadenhöhen in der W2 sowie den denkmalpflegerischen Vorgaben (Sektor I), wird jedoch eine künftige Bebauung die im Baureglement für diese Zonen vorgeschriebene Nutzungsziffer (GFZo) nicht erreichen können. Daher ist die GFZo geringer angesetzt als gemäss Baureglement für diese Zonen vorgeschrieben wäre.

Dem Gemeinderat ist der haushälterische Umgang mit dem Boden und eine vermehrte Siedlungsentwicklung nach innen von zentraler Bedeutung. Deshalb waren in der ZPP 1.0 deutlich höhere Gebäude wie auch mehr Geschosse vorgesehen. Das Votum des Stimmvolkes soll jedoch in die neue ZPP einfliessen, weshalb diese Parameter nach unten korrigiert wurden.

Eine erneute zeitgleiche Erarbeitung einer Überbauungsordnung inklusive Referenzkonzept erachtet der Gemeinderat nicht als sinnvoll. Die vom Stimmvolk abgelehnte Planung hat aufgezeigt, dass zuerst die Grundzüge der Bebauung von der Bevölkerung getragen und bestimmt werden müssen und erst dann detaillierte Planungsmassnahmen beschlossen werden können.

Variante 4

Überführung in Kernzone 3 (K3) und Wohnzone 2 (W2)



Das Areal wird in die Regelbauzonen K3 und W2 gemäss neuem Baureglement (OPR 2021) überführt. Diese Variante würden den Argumenten der Abstimmungsgegner entsprechen, da die Fassadenhöhen und Geschosse gegenüber der ZPP 1.0 stark reduziert würden (analog Variante 3). Diese Variante bedingt zudem keine grossen planerischen Aufwände. Auch hier könnten jedoch, analog zu den Varianten 1 und 2, massgebliche Grundsätze nicht verbindlich geklärt werden (z. B. Erschliessung).

Variantenentscheid: Umsetzung Variante 3

Der Gemeinderat erachtet aufgrund der Auslegeordnung Variante 3 für die Gemeinde als Bestvariante. Für das ganze Areal wird im Baureglement eine Zone mit Planungspflicht verankert, in welcher die erarbeiteten Qualitäten der ZPP 1.0 übernommen und grundeigentümergebunden verankert werden (Erschliessung, Aussenraum, Ersatzmassnahmen etc.). Für das Mass der Nutzung werden die Bestimmungen zur Kernzone 3 und Wohnzone 2 gemäss Baureglement angewendet. Das Nutzungsmass (GFZo) ist, wegen den vielen Rahmenbedingungen, jedoch tiefer angesetzt als dies für diese Zonen im Baureglement vorgeschrieben ist.

2. ÜBERSICHT PLANUNGSGEGENSTAND

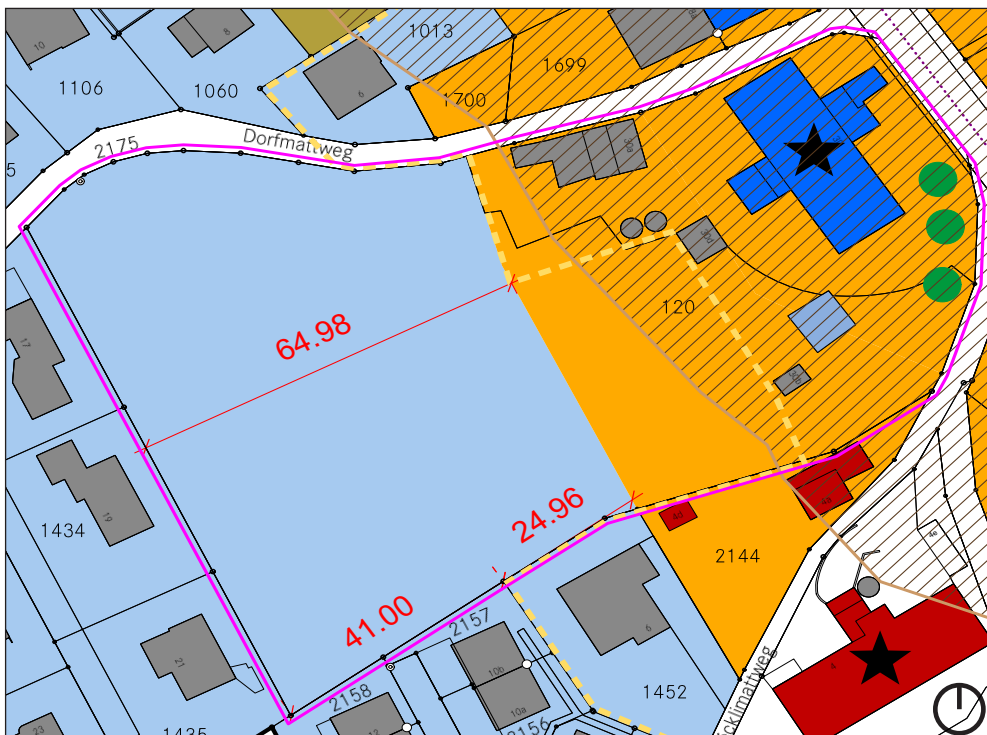
2.1 Perimeter

Das Planungsareal befindet sich unterhalb der Thunstrasse im Dorfzentrum von Rubigen, eingebettet zwischen dem Stöcklimattweg und dem Dorfmattheweg. Geprägt wird das Gebiet durch das erhaltenswerte Bauernhaus mit dessen Umgebung. Das Areal besteht heute auf den Parzellen Nrn. 120 und 2192, welche zusammen eine Fläche von total 10'088 m² umfassen.



2.2 Baurechtliche Situation

Im aktuell rechtskräftigen Zonenplan befindet sich die nordöstlich gelegene Parzelle 120 mit dem Bauernhaus und den Nebengebäuden in der Wohn- und Gewerbezone A (WGA) und die unbebaute südwestliche Parzelle Nr. 2192 in der Wohnzone (W). Das Areal befindet sich stellenweise in der Baugruppe «Dorf», die Liegenschaft Thunstrasse 30 ist zudem als erhaltenswertes K-Objekt im Bauinventar eingetragen. Weiter ist Rubigen im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Dorf von lokaler Bedeutung eingestuft.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

2.3 Terminplanung

Der Erlass der ZPP "Obstgarten" erfolgt im ordentlichen Verfahren. Die Beschlussfassung der ZPP unterliegt dem Stimmvolk (Urnenabstimmung). Folgendes Terminprogramm ist vorgesehen:

- | | |
|---------------------------------|--------------------|
| > Erarbeitung ZPP | Anfang 2022 |
| > Mitwirkung | Frühling 2022 |
| > Vorprüfung AGR und Auswertung | Sommer 2022 |
| > Öffentliche Auflage | Sommer/Herbst 2022 |
| > Urnenabstimmung ZPP | Ende 2022 |
| > Genehmigung Kanton | Anfang 2023 |

3. PLANUNGSZIELE

Die Inhalte der ZPP Obstgarten stützen sich auf die übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton sowie die strategischen Zielen der Gemeinde Rubigen. Das vorhandene Bauland soll mobilisiert und wichtige Fragestellungen verbindlich geregelt werden. Die Inhalte leiten sich insbesondere auch aus den unbestrittenen Qualitäten der ZPP 1.0 ab.

Für den Gemeinderat sind die zentralen Bausteine vorgängig an eine Bebauung des Areals planerisch zu regeln. Namentlich die Erschliessung und Zufahrt für die Einstellhalle, die Anforderungen an die Massnahmen zur Schaffung und dem Ersatz der Grünstrukturen (Hostet) sowie die Anforderungen an eine Querung des Areals mit einem öffentlichen Fussweg.

Wieso nicht erneut eine Überbauungsordnung und ein Referenzkonzept?

Zonen mit Planungspflicht sind Teil der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan/Baureglement). Sie regeln, gleich wie die Regelbauzonen (W2, W3, etc.), die Grundzüge der Möglichkeiten zur Bebauung von Grundstücken der Bauzone. Entgegen der normalen Bauzonen werden in einer ZPP jedoch zusätzliche Regelungen definiert sowie Anforderungen an die weitere Planung und Bebauung des Grundstücks vorgegeben.

Aufgrund der Erfahrung aus der Abstimmung zur ZPP 1.0, möchte der Gemeinderat als Planungsbehörde mit der ZPP zuerst eine Basis erhalten, um eine nachfolgende Detailplanung überhaupt beschliessen zu können. Das Verfahren, die Grundzüge in einer ZPP zu regeln und erst anschliessend die detaillierte Arealbebauung zu planen, ist der Regelfall. Mit der ZPP kann die Gemeinde viele positive Aspekte absichern, welche eine UeO zwingend berücksichtigen muss.

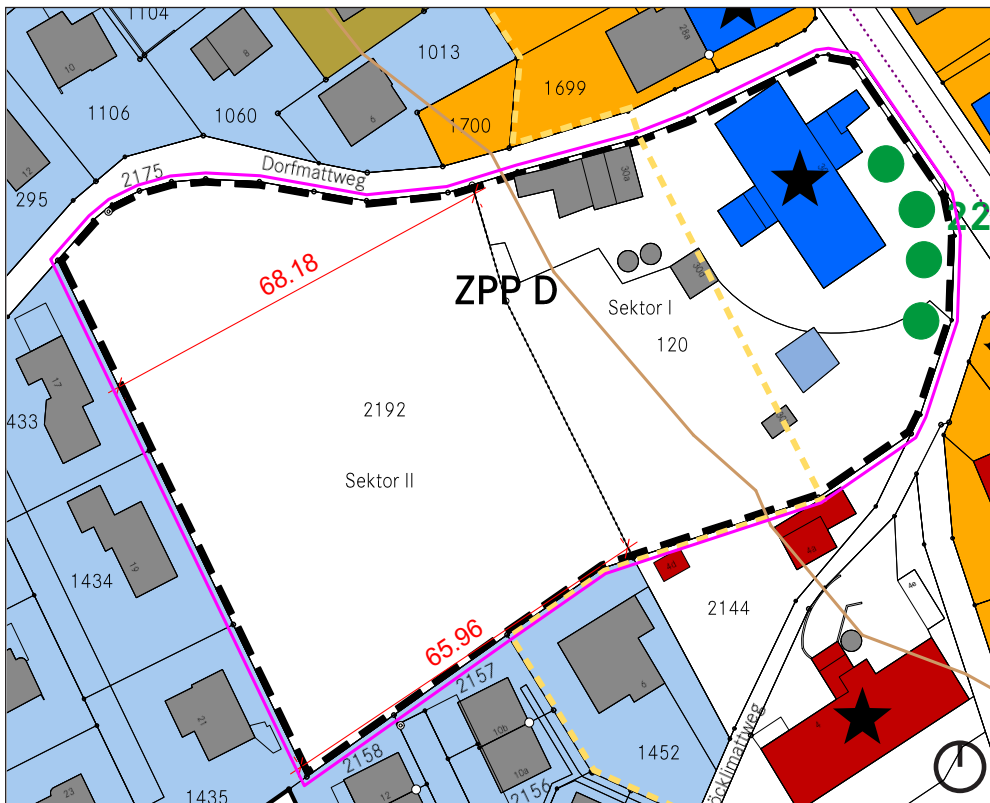
Die Beweggründe, die zur Ablehnung der Vorlage durch das Stimmvolk geführt haben, können nicht ermittelt werden. Es ist aber davon auszugehen, dass die wesentlichen Grundzüge der Überbauung (Erschliessung, Grünraum, öffentlicher Fussweg etc.) nicht bestritten waren, jedoch die Dimensionen der Bauvolumen Befürchtungen ausgelöst haben. Diese Bestandteile, die aus Sicht des Gemeinderates in der Bevölkerung unbestritten und von hoher Qualität sind, werden deshalb in die ZPP 2.0 überführt.

Wird die ZPP 2.0 durch die Stimmbevölkerung gutgeheissen, bedingt es zusätzlich eine neue Überbauungsordnung, welche die Details der Überbauung regelt. Dies bedingt ein zusätzliches separates Planerlassverfahren.

4. ÄNDERUNG DER GRUNDORDNUNG

4.1 Änderung Zonenplan

Die bisherigen Regelbauzonen WG 2 und W werden aufgehoben und durch die ZPP D "Obstgarten" abgelöst. Das Areal ist in zwei Sektore unterteilt. Sektor I beinhaltet das erhaltenswerte Bauernhaus und dessen Umgebung (Mass der Nutzung gemäss Kernzone 3). In Sektor II können neue Wohnbauten erstellt werden (Mass der Nutzung gemäss Wohnzone 2).



Ausschnitt Zonenplan
neu mit Sektoren

4.2 Änderung Baureglement

Die Grundsätze der ZPP werden in Art. 23 ZPP D "Obstgarten" festgehalten.

	<p>Für die Zone mit Planungspflicht ZPP D gelten die folgenden Bestimmungen:</p>	
Planungszweck	<p>Die ZPP D bezweckt die Realisierung einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung sowie den Erhalt und die Umnutzung des erhaltenen Bauernhauses. Die Überbauung zeichnet sich durch eine optimale Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Einbettung in die bestehende Topografie aus.</p>	
Art der Nutzung	<p>Im Sektor I sind Wohnnutzungen, stilles bis mässig störendes Gewerbe sowie Dienstleistungsnutzungen und Gastgewerbe zugelassen. In Sektor II sind Wohnnutzungen und stilles Gewerbe zugelassen.</p>	
Mass der Nutzung	<p>Für Neubauten gelten folgende Nutzungsmasse:</p> <p>Sektor I:</p> <ul style="list-style-type: none">- Fassadenhöhe traufseitig (FH tr): 8.0 m- Fassadenhöhe giebelseitig (FH gi): 13.5 m- Vollgeschosse (VG): 3- Unter Einhaltung der erhaltenen Bausubstanz kann das Bauernhaus unterhalten, umgenutzt und zeitgemäss erneuert werden. <p>Sektor II:</p> <ul style="list-style-type: none">- Fassadenhöhe traufseitig (FH tr): 7.0 m- Fassadenhöhe giebelseitig (FH gi): 10.5 m- Anzahl Vollgeschosse (VG): 2	<p>Die Nutzungsmasse von Sektor I entsprechen der Kernzone 3 (K3) gemäss Baureglement.</p> <p>Die Nutzungsmasse von Sektor II entsprechen der Wohnzone 2 (W2) gemäss Baureglement.</p> <p>Definition GFZo vgl. Art. 28 BMBV, Art. 11c BauV)</p> <p>Die GFZo ist tiefer angesetzt als dies gemäss Baureglement für die Kernzone 3 (GFZo 0.8-1.0) und Wohnzone 2 (GFZo 0.6-0.8) vorgeschrieben ist.</p> <p>Der Hangzuschlag stützt sich auf Art. 6 Abs. 14 GBR. Dieser kann geltend gemacht werden, sobald an einer beliebigen Stelle innerhalb des Gebäudegrundrisses die Neigung des massgebenden Terrains in der Falllinie gemessen wenigstens 10 % beträgt.</p>
	<p>Die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) hat, über den ganzen Perimeter betrachtet, min. 0.6 und max. 0.75 zu betragen.</p>	
	<p>Mit Ausnahme der Hangseite ist allseitig eine Mehrhöhe von 1,00 m gestattet, sofern die Neigung des massgebenden Terrains, in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen, wenigstens 10 % beträgt.</p>	

Gestaltungsgrundsätze

Für die Überbauung des Areals sind insbesondere folgende Gestaltungsgrundsätze zu beachten:

- Das erhaltenswerte Bauernhaus und dessen Umgebung sind als ortsbildprägendes Element zu erhalten. Ergänzungsbauten mitsamt den Aussenräumen sind in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege zu erstellen.
- In Sektor I sind Flachdächer und Attikageschosse nicht zugelassen.
- Bauvorhaben sind im Baubewilligungsverfahren von einem unabhängigen Beurteilungsgremium mit ausgewiesenen Fachpersonen aus den Bereichen Raumplanung, Architektur, Landschaft und Denkmalpflege sowie Behördenvertretenden der Gemeinde Rubigen auf ihre ästhetische Wirkung, Gestaltung sowie Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild zu beurteilen.

Aussenräume

Der Gestaltung der Aussenräume ist grosse Bedeutung beizumessen. Der Aussenraum hat sich gut in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einzufügen, insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie. Die verschiedenen Aussenräume sind miteinander zu verbinden.

Es sind Aufenthaltsflächen für eine gemeinschaftliche Nutzung zu erstellen.

Die bestehenden Obstbäume der Hostet sind auf dem Areal gleichwertig zu ersetzen.

Es sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher aus regionaler Herkunft zu verwenden. Die Gestaltung von Grünflächen hat möglichst naturnah zu erfolgen. Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass ein natürlicher und guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

Der historische Bauerngarten darf in Absprache mit der Denkmalpflege versetzt werden. Er ist in seiner Grösse und Proportion zu erhalten.

	<p>Für die im Feuerwehrlöschteich vorkommenden schützenswerten Arten sind innerhalb des Areals gleichwertige Ersatzmassnahmen umzusetzen.</p> <p>Der Archäologische Dienst des Kantons Bern ist bei einem Bauvorhaben frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen.</p>	
Erschliessung und Parkierung	<p>Die Hapterschliessung erfolgt für beide Sektoren via Thunstrasse und Stöcklimattweg. Für Sektor II ist für die Notzufahrt und Anlieferung sowie maximal fünf oberirdische Besucherparkplätze die Erschliessung über den Stöcklimattweg Süd via Moosstrasse gestattet.</p> <p>Entlang des Dorfmatweges ist innerhalb des ZPP-Perimeters ein öffentlicher Fussweg (Trottoir) zu erstellen. Es kann nur darauf verzichtet werden, wenn zum Zeitpunkt des Abschlusses einer Überbauung, für den Dorfmatweg eine Begegnungszone bewilligt ist.</p> <p>Zur Querung des Areals ist ein öffentlicher Fussweg zu erstellen. Für den Langsamverkehr (FussgängerInnen) sind innerhalb des Areals attraktive und sichere sowie gut zugängliche Verbindungen zur Querung des Areals und zum Anschluss ans übergeordnete Wegnetz zu erstellen.</p> <p>Die Parkierung ist, mit Ausnahme von Besucherparkplätzen, unterirdisch anzuordnen.</p>	
Lärmempfindlichkeitsstufe	Es gelten ES III (Sektor I) und ES II (Sektor II).	Vgl. Art. 43 LSV.
Etappierung	Die Planung einer Überbauung hat als Einheit zu erfolgen. Eine Etappierung ist nicht zulässig.	

Die Inhalte der ZPP, insbesondere jene zum erhaltenswerten Bauernhaus und den Aussenräumen, basieren auf dem durchgeführten qualitätssichernden Verfahren der ZPP 1.0 sowie den Vorgaben, Empfehlungen und Hinweisen der kantonalen Fachstellen anlässlich der Vorprüfung.

5. ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT

Eine Zone mit Planungspflicht nach Art. 73 des kantonalen Baugesetzes (BauG) muss den Planungszweck, die Art der Nutzung, deren Mass als Planungswert und die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume festlegen. Nachfolgend wird auf diese Einzelheiten der ZPP Obstgarten eingegangen.

5.1 Sektoren

Der Perimeter ist in zwei Sektore unterteilt. Der im Ortsbildschutzperimeter liegende Sektor I, beinhaltet das erhaltenswerte Bauernhaus sowie dessen Umgebung. In diesem Sektor werden neben dem Ausbau des Bauernhauses auch Möglichkeiten für Ergänzungsneubauten geschaffen. Die Setzung und Gestaltung von Neubauten ist in diesem Sektor zusammen mit der Denkmalpflege zu bestimmen.

In Sektor II wird der Neubau von Wohnbauten ermöglicht.

5.2 Masse der Nutzung

Das Mass der Nutzung wurde reduziert. Für die beiden Sektoren gelten die Bestimmungen der K3 (Sektor I) und W2 (Sektor II) gemäss Baureglement.

Absehbar ist, dass die vielen Rahmenbedingungen für das Areal keine Ausnützung von 0.8-1.0 (K3) resp. 0.6-0.8 (W2) GFZo zulassen werden, wie dies im Baureglement für diese Zonen vorgeschrieben ist. Das Nutzunsmass wird deshalb nach unten korrigiert und beträgt über das ganze Areal min. 0.6 und max. 0.75 GFZo.

5.3 Aussenräume

Der Aussenraum ist gesamtheitlich über den ganzen Perimeter zu beplanen. Die Aussenräume müssen miteinander verbunden werden. Dies wird vorallem auch den Übergang zwischen Sektor I und Sektor II betreffen. In den ZPP-Bestimmungen wird auch der Umgang mit den bestehenden Obstbäumen der Hostet geregelt. Weiter ist die Gestaltung von Grünflächen und Terrainveränderungen sowie der Übergang zu den Nachbargrundstücken Bestandteil der Vorschriften.

Speziell für Sektor I wird geregelt, dass der historischen Bauerngarten nur in Absprache mit der Denkmalpflege versetzt werden darf. Er ist jedoch zwingend in seiner Grös-

sse und Proportion zu erhalten. Für die bekannten schützenswerten Arten, welche im Feuerwehrlöschteich vorkommen, sind innerhalb des Areals gleichwertige Ersatzmassnahmen umzusetzen. Diese Vorgaben zum Aussenraum stützten sich auf die Erkenntnisse der ZPP 1.0. Diese Anforderungen sind aus Sicht des Gemeinderates unbestritten und vor allem ein wichtiger Bestandteil für eine hochwertigen Überbauung.

5.4 Erschliessung

Die Resultate der Abklärungen der ZPP 1.0 haben ergeben, dass eine Haupterschliessung für beide Sektoren via Thunstrasse möglich sein wird. Für Sektor II soll nach wie vor die Option bestehen, Anlieferungen und Notzufahrten (Blaulichtorganisationen) sowie die Zufahrt für oberirdische Besucherparkplätze über den Stöcklimattweg Süd (via Moosstrasse) abzuwickeln.

Die Lösungsfindung der Arealerschliessung basiert auf den intensiven Verhandlungen mit der Denkmalpflege, dem Oberingenieurkreis II, sowie den mitwirkenden Anwohnern im Rahmen der ZPP 1.0. Diese Resultate zeigten auf, dass eine ortsbildverträgliche und verkehrstechnisch realisierbare und genehmigungsfähige Erschliessung möglich ist.

5.5 Parkierung

Die Parkierung ist, mit Ausnahme von Besucherparkplätzen, unterirdisch anzuordnen.

5.6 Velo- und Fussverkehr

Entlang des Dorfmatweges ist innerhalb des ZPP-Perimeters ein öffentlicher Fussweg (Trottoir) zu erstellen. Es kann nur darauf verzichtet werden, wenn der Gemeinderat zum Zeitpunkt des Abschlusses einer Überbauung, für den Dorfmatweg eine Begegnungszone bewilligt hat. Ebenfalls soll der Stöcklimattweg Süd in eine Begegnungszone überführt werden. Dieses Vorhaben bedingt jedoch ein separates Verfahren.

Zur Querung des Areals (zwischen Dorfmatweg und Stöcklimattweg Süd) ist ein öffentlicher Fussweg zu erstellen.

5.7 Gestaltungsgrundsätze

Wichtiger Bestandteile des Areals ist das erhaltenswerte Bauernhaus und dessen Umgebung. Das Bauernhaus soll als ortsbildprägendes Element erhalten bleiben. Weitere Planungen zu den Aussenräumen wie auch Ergänzungsbauten sind zwingend in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege zu erstellen. In Sektor I sind explizit Flachdächer und Attikageschosse ausgeschlossen, da eine solche Dachgestaltung nicht ortsbildverträglich in die bestehende Umgebung integriert werden könnte. Die detaillierte Planung setzt aber ohnehin eine neue Überbauungsordnung mit zusätzlicher Qualitätssicherung voraus.

Die Grundzüge der ZPP-Bestimmungen zu den Gestaltungsgrundsätzen, den Aussenräumen aber auch der Erschliessung, basieren nach wie vor auf den Grundlagen der qualitätssichernden Verfahrens, welches in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege sowie den externen und internen Fach- und Sachexperten entwickelt wurden.

In den ZPP-Bestimmungen ist zudem festgehalten, dass auch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens das Projekt nochmals durch Fachexperten aus den Bereichen Raumplanung, Architektur, Landschaft und Denkmalpflege sowie Behördenvertretern der Gemeinde Rubigen begutachtet und freigegeben werden muss.

5.8 Gegenüberstellung Hauptbestandteile ZPP 1.0 und ZPP 2.0

Thema	ZPP 1.0	ZPP 2.0
Fassadenhöhe traufseitig / giebelseitig	Sektor I: 11.5 m / 13.5 m Sektor II: 14.5 m Sektor III: 11.5 m	Sektor I: 8.0 m / 13.5 m Sektor II: 7.0 m / 10.5m
Geschosszahl	Sektor I: 3 Vollgeschosse Sektor II: 4 Vollgeschosse Sektor III: 3 Vollgeschosse	Sektor I: 3 Vollgeschosse Sektor II: 2 Vollgeschosse+Attika
Geschossflächenziffer	min. 0.7 bis max. 0.85	min. 0.6 bis max. 0.75
Erschliessung	Via Thunstrasse	Via Thunstrasse
Parkierung	Unterdirisch (Ausnahme Besucherparkplätze)	Unterdirisch (Ausnahme Besucherparkplätze)

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten

Das Land ist bereits heute eingezont. Die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten werden weitergeführt und stehen in keinem Widerspruch zu übergeordneten oder kommunalen, raumwirksamen Zielsetzungen.

Haushälterische Nutzung des Bodens

Es handelt sich um bereits eingezontes Bauland. Die Ausnutzung des Grundstücks ist aufgrund von verschiedenen Rahmenbedingungen (Denkmalpflege, Topografie, Anliegen Bevölkerung u. dgl.) nicht bis zum Mass gemäss Baureglement möglich. Die vom Kanton geforderte minimale GFZo von 0.55 wird jedoch eingehalten.

Geordnete Besiedlung

Der Standort ist zentral und für eine Bebauung optimal gelegen. Das Gebiet eignet sich bestens für eine Wohnnutzung. Die Mobilisierung des Baulands ist im grossen Interesse der Gemeinde. Mit einer aktiven Teilnahme an der Beplanung des Grundstücks kann eine geordnete Besiedlung sichergestellt werden.

Flora, Fauna und Lebensräume

Die ZPP-Bestimmungen gehen bereits sehr weit und halten fest, wie mit den vorhandenen Naturwerten umzugehen ist. Die naturnahe Gestaltung zukünftiger Grünflächen und der Ersatz mit Neubepflanzungen ist vorgeschrieben. Keine Fällung wird für die im Zonenplan verbindlich geschützten Hochstammbäume entlang der Thunstrasse möglich sein. Ebenfalls bereits geregelt ist die Forderung, dass Neubepflanzungen mit standortheimische Baumarten aus regionaler Herkunft vorzunehmen sind.

Im bestehenden Feuerlöschteich des Bauernhauses kommen schützenswerten Arten vor. Die ZPP bestimmt, dass Ersatzmassnahmen erforderlich sind, welche innerhalb des Areals umzusetzen sind.

Die integrierten Bestimmungen basieren insbesondere auch auf den Inhalte des Fachberichts der Abteilung Naturförderung der Vorprüfung der ZPP 1.0.

Mehrwertabgabe

Gemäss dem Reglement über die Mehrwertabgabe der Gemeinde Rubigen (MWAR) wird bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten eine Mehrwertabgabe erhoben. Sie beträgt 30 % des Mehrwertes. Die Berechnung erfolgt nach anerkannter Methode. Das Verfahren, die Fälligkeit sowie die Sicherung richten sich nach Art. 142c-142e des kantonalen Baugesetzes (BauG).

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Die Grundprinzipien der ZPP basieren auf dem qualitätssichernden Verfahren der ZPP 1.0 (Erschliessung, Aussenräume etc.). Es werden zudem Gestaltungsvorschriften für den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes bestimmt. Die weiteren erforderlichen Planungen (Überbauungsordnung und Baugesuch) bedingen eine erneute Qualitätssicherung, welche insbesondere auch von der Kantonalen Denkmalpflege abgesegnet werden muss.

Organisation des Verkehrs

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist durch den nahegelegenen Bahnhof Rubigen gegeben (öV-Güteklasse C). Die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr muss über die Thunstrasse abgewickelt werden. Für den Fuss- und Veloverkehr bleibt das Grundstück weiterhin ab dem Dorfmattheweg und dem Stöcklimattweg zugänglich. Zusätzlich wird ein öffentliche Fussweg in den ZPP-Vorschriften verankert. Die Parkieranlagen müssen unterirdisch (Ausnahme Besucher) angelegt werden.

Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde muss keine zusätzlichen Hauptversorgungsanlagen für Wasser, Abwasser, Abfall und die Energieversorgung erstellen.

Lärm

Entlang der Thunstrasse wurde eine Reduktion auf Tempo 30 ausgeführt, was zu einer Lärmreduktion geführt hat. Das Areal ist in der zur Strasse orientierten ersten Bautiefe der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, im unteren Bereich der ES II zugeordnet.

Boden

Es sind weder belastete Standorte noch Kulturland- und Fruchtfolgeflächen betroffen.

Gewässer

Es sind keine Gewässer betroffen.

Siedlungsentwicklung nach innen

Eines der grundsätzlichen Ziele der Raumplanung ist die Siedlungsentwicklung nach innen. Die ZPP gibt die zu erzielende Nutzungsdichte anhand einer minimalen oberirdische Geschossfläche vor. Durch die umfassenden Vorschriften zu den Aussenräumen wird eine angemessene Wohnqualität und Freiraumgestaltung sichergestellt. Die Gemeinde Rubigen strebt ein moderates Wachstum der Bevölkerung an und möchte die Weiterentwicklung von Wohnbauten innerhalb der bestehenden Bauzonen ermöglichen. Das betroffene Areal ist Bestandteil des Richtplans "Räumliche Gesamtentwicklung" sowie der "Ortsbaulichen Strategie" des Gemeinderats und bietet sich aufgrund der Zentrums Lage sowie der bereits bebauten Umgebung an, überbaut zu werden. Die Baulücke zwischen den bebauten Gebieten zu schliessen, ist raumplanerisch sinnvoll.

Gesellschaftliche Auswirkungen

Mit den Bestimmungen der ZPP wird das Realisieren von neuen Wohneinheiten ermöglicht. Durch eine moderate Zunahme des Wohnungsbestandes ergeben sich neue Möglichkeiten für die einheimische Bevölkerung sowie für neue Einwohnerinnen und Einwohner. Eine Gentrifizierung des Quartiers kann nicht stattfinden, da es sich beim Bauvorhaben nicht um eine Sanierung oder einen Ersatzneubau handelt.

7. ÜBEREINSTIMMUNG ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

7.1 Kantonaler Richtplan 2030 (KRP)

Gemäss Massnahmeblatt A_07 (SEin fördern) des kantonalen Richtplans 2030 wird der Grundsatz "Innenentwicklung vor Aussenentwicklung" verfolgt. Darunter fällt auch der Aspekt der Verdichtung und der kompakten Siedlungsentwicklung an geeigneten Standorten. Dabei ist die Siedlungs- und Wohnqualität (Freiräume, öffentliche Räume, ortsbauliche Qualitäten etc.) zu berücksichtigen. Zusätzlich ist ein Beitrag zu Erhaltung respektive Steigerung der Attraktivität der Lebensräume zu leisten.

Die Gemeinde Rubigen ist dem Raumtyp "Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen" zugeteilt, welches das Entwicklungsziel verfolgt, fokussiert zu verdichten. Geeignete Angebote für das Wohnen sollen dabei auf zentralen, durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Gebieten, erfolgen.

7.2 RGSK Bern-Mittelland

Mit der ZPP wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gesichert und gefördert. Die Vorschriften ermöglichen, die Baulücke innerhalb des Siedlungsgebiets zu schliessen.

Die Änderung der Grundordnung mit Einführung einer neuen ZPP stimmt mit den übergeordneten Planungen überein.

8. PLANERISCHE WÜRDIGUNG

Das Einführen einer ZPP ist für das zentral gelegene Areal eine sinnvolle Lösung. Die Gemeinde kann dadurch bei der Bepanung des Grundstücks aktiv mitwirken. Durch die Anpassung der Höhenvorschriften und Geschossezahlen sowie der Reduktion der minimalen Geschossflächenziffer, wird dem Anliegen der Stimmbevölkerung entsprochen. Der Erhalt und die Aufwertung des Bauernhauses und dessen Umgebung werden mit den Gestaltungsvorschriften der ZPP sichergestellt. Dank Erkenntnissen aus der ZPP 1.0 ist bekannt, dass die Zufahrt für das ganze Areal ab der Thunstrasse erfolgen kann. Weiter werden mit den Vorgaben der ZPP Mehrwerte für Fussgänger der angrenzenden Quartiere geschaffen, da die Erstellung eines öffentlichen Fusswegs verankert wird. Die ZPP entspricht den Planungszielen von Bund, Kanton und der Gemeinde Rubigen und ist Basis für eine weitergehende detaillierte Planung des Areals.

9. PLANERLASSVERFAHREN

9.1 Mitwirkung

folgt [...]

9.2 Vorprüfung

folgt [...]

9.3 Öffentliche Auflage

folgt [...]

9.4 Beschluss

folgt [...]

9.5 Genehmigung

folgt [...]

