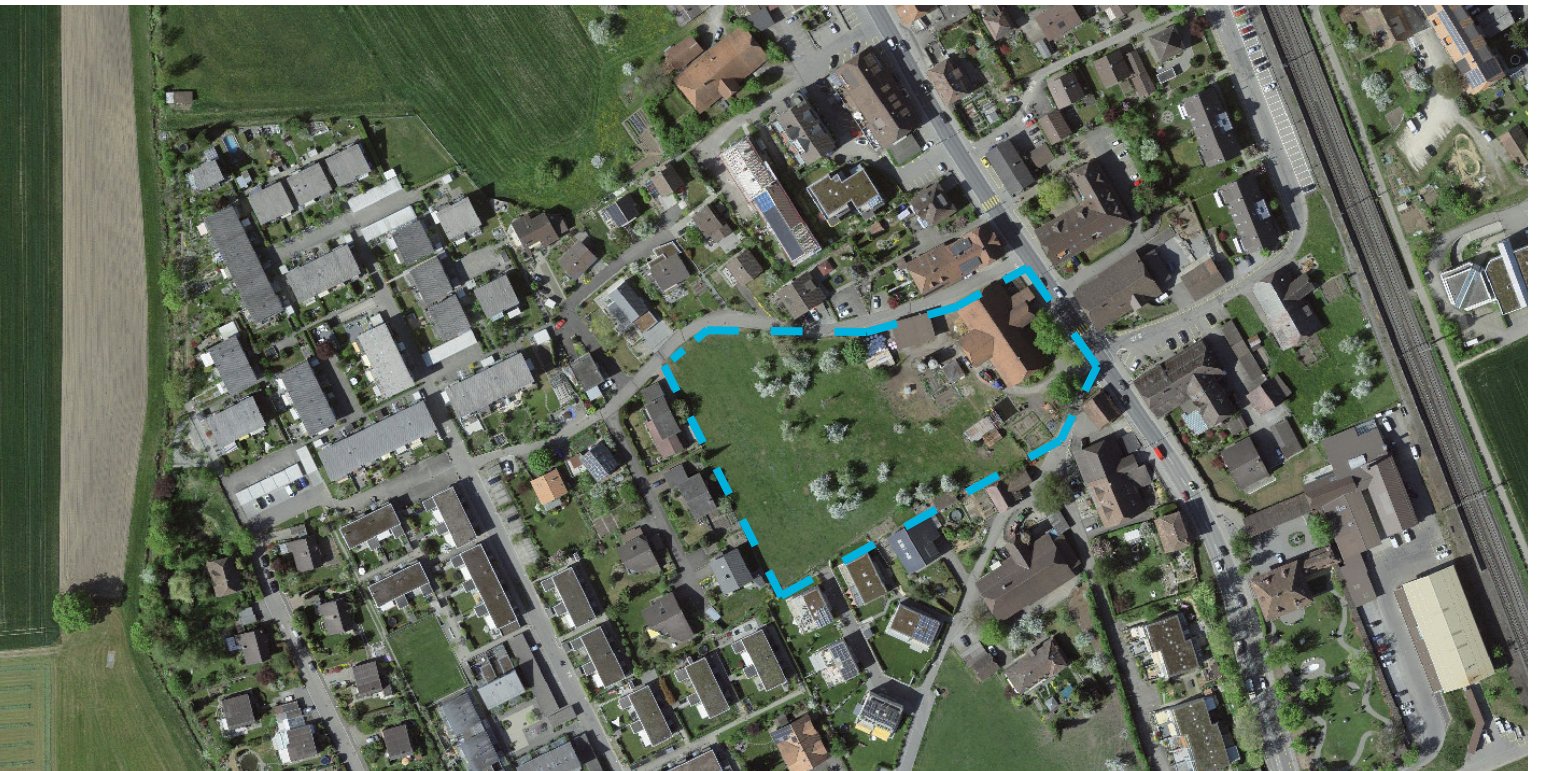


ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT ZPP D "OBSTGARTEN" ÜBERBAUUNGSORDNUNG "OBSTGARTEN" ERLÄUTERUNGSBERICHT

Gemeinde Rubigen | Kanton Bern
Auflageexemplar vom 20. Juli 2021

Die Planung besteht aus:

- Änderung Zonenplan 1:500
- Änderung Baureglement
- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften
- **Erläuterungsbericht**



Auftraggeber

Gemeinde Rubigen
Worbstrasse 34
3113 Rubigen

r + st construct ag
Thunstrasse 57
3074 Muri b. Bern

Planungsbüro

Panorama
AG für Raumplanung Architektur und Landschaft
Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsgegenstand	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Auslöser der Planung	5
1.3 Baurechtliche Situation	6
1.4 Ortsplanungsrevision 2021	6
1.5 Qualitätssicherndes Verfahren	7
1.6 Organisation	8
1.7 Terminplanung	8
2. Planungsziele	9
3. Referenzkonzept	10
3.1 Architektur	10
3.2 Aussenraum	12
3.3 Erschliessung und Parkierung	12
4. Änderung der Grundordnung	16
4.1 Änderung Zonenplan	16
4.2 Änderung Baureglement	17
5. Überbauungsordnung	19
5.1 Überbauungsvorschriften	19
5.2 Überbauungsplan	21
6. Auswirkungen der Planung	22
6.1 Bericht nach Art. 47 RPV	22
7. Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	32
7.1 Kantonaler Richtplan 2030 (KRP)	32
7.2 RGSK Bern-Mittelland	32
8. Planerische Beurteilung und Würdigung	33
8.1 Siedlungsentwicklung nach innen	33
8.2 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven	33
8.3 Erschliessung - Abstimmung Siedlung und Verkehr	33

8.4	Landschafts- und Ortsbilschutz	36
8.5	Flora, Fauna und Lebensräume	36
8.6	Qualitätssicherung	37
8.7	Ausgleich von Planungsvorteilen	37
8.8	Gesellschaftliche Auswirkungen	38
8.9	Grössere Spielfläche	38
9.	Planerlassverfahren	43
9.1	Mitwirkung	43
9.2	Vorprüfung	43
9.3	Öffentliche Auflage	44
9.4	Genehmigung	44
	Beilagen	45

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Ausgangslage

Das Planungsareal "Obstgarten" befindet sich unterhalb der Thunstrasse im Dorfzentrum von Rubigen, eingebettet zwischen dem Stöcklimattweg und dem Dorfmattheweg. Geprägt wird das Areal durch das schützenswerte 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. Der Parzellenteil mit dem Bauernhaus mitsamt den Nebengebäuden liegt heute in der Wohn- und Gewerbezone A (WGA) und die unbebaute Parzelle Nr. 2192 in der Wohnzone (W).

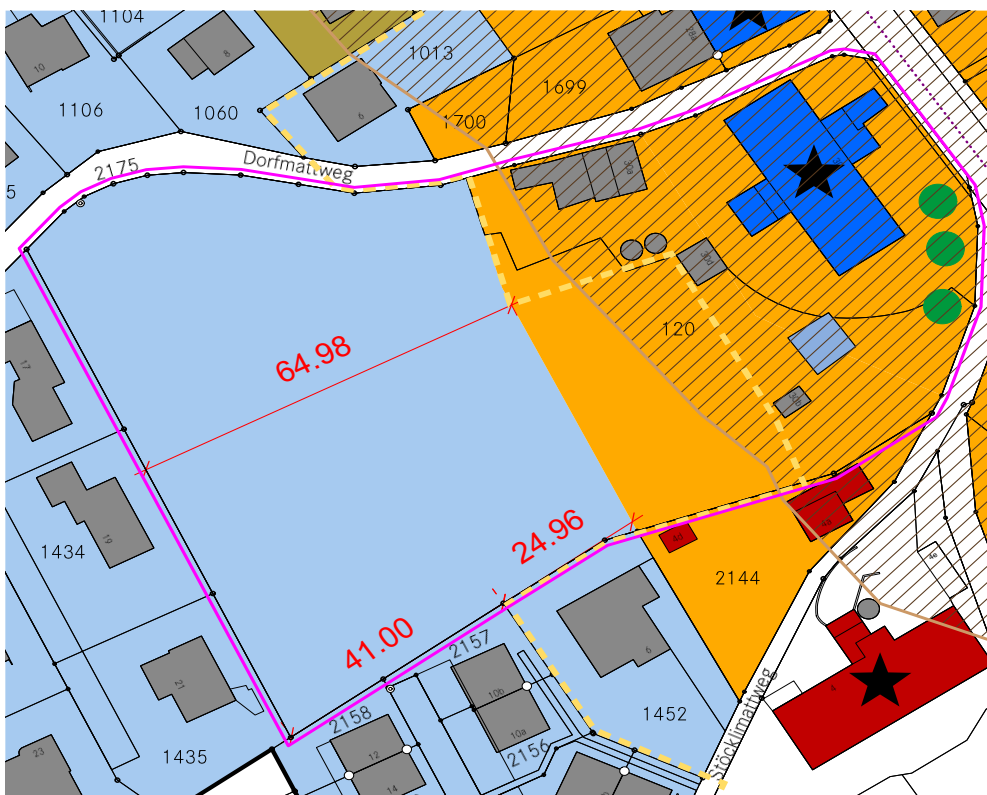


1.2 Auslöser der Planung

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- sowie der bereits bebauten Umgebung, für eine Aktivierung und Förderung einer neuen Wohnüberbauung an. Im Zuge der Ortsplanungsrevision 2021 (OPR 21) sollten deshalb die Parzellen des Areals "Obstgarten" aufgezont und neu der Kernzone 3 respektive der Wohnzone 3 zugeteilt werden. Im Rahmen der Vorprüfung hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) festgehalten, dass sie der Aufzoning des betroffenen Areals positiv gegenüberstehen, dies jedoch nicht ohne eine weitergehende Qualitätssicherung umgesetzt werden kann. Zuerst muss geklärt werden, wie die Zonenabgrenzung und folge dessen auch die Bebauung des Grundstückes ortsbildverträglich erfolgen kann.

1.3 Baurechtliche Situation

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



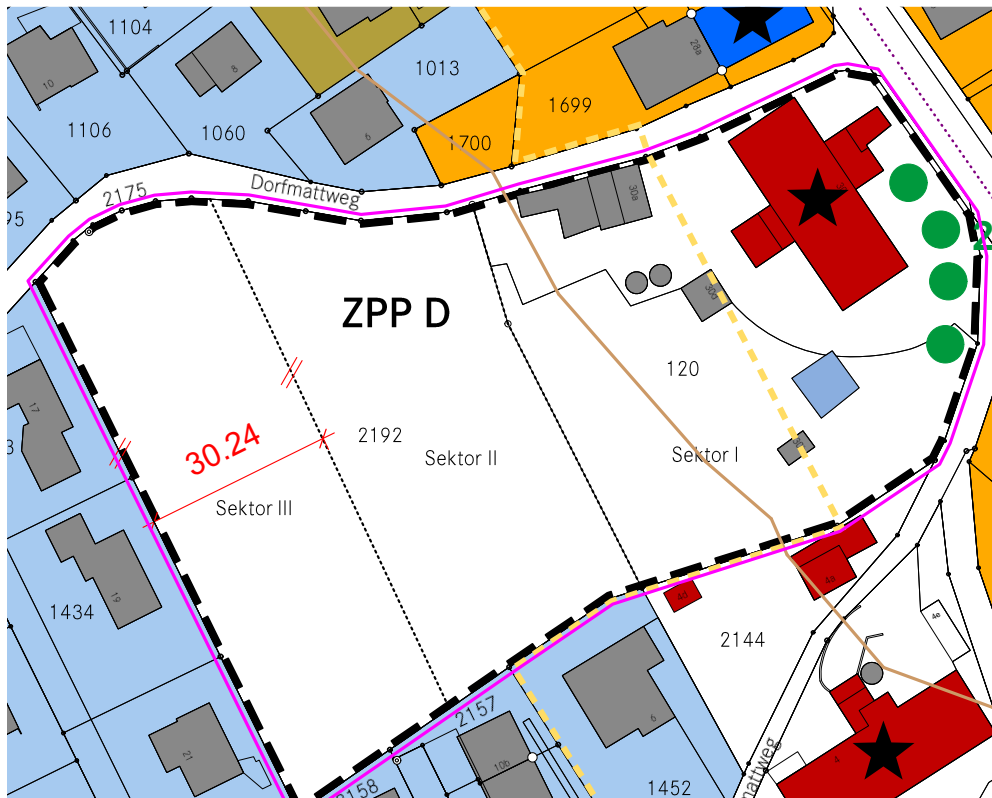
Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

1.4 Ortsplanungsrevision 2021

Wie vorgängig erwähnt, sollte das Areal im Rahmen der OPR 2021 aufgezonnt werden. Aufgrund der Rückmeldung des AGR respektive der Denkmalpflege (KDP), wurde der betroffene Perimeter in der laufenden OPR (Stand Juli 2021: vor Genehmigung) von der Genehmigung ausgenommen.

Dies, da die notwendigen Festlegungen für den Perimeter die Möglichkeiten einer Regelbauzone übersteigen. Mit dieser Massnahme ist genügend Zeit vorhanden, ein qualitätssichern-

des Verfahren durchzuführen und anschliessend die Ausarbeitung einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauungsordnung (UeO) vorzunehmen. Diese wurde sowohl von der Gemeinde Rubigen wie auch vom AGR als zielführendes Verfahren angesehen.



Ausschnitt neuer Zonenplan

1.5 Qualitätssicherndes Verfahren

Zur Qualitätssicherung und Entwicklung eines Referenzkonzepts erarbeitete ein interdisziplinär zusammengesetztes Bearbeitungsteam (Architektur: r + st architekten ag / Landschaftsarchitektur: Riggenbach GmbH) in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und dem Oberingenieurkreis II die Grundlagen für das Referenzkonzept. An vier halbtägigen Workshops wurde, zusammen mit dem Beurteilungsgremium aus internen und externen Fachexperten, diskutiert und entwickelt.

Das verabschiedete Referenzkonzept diente in einem ersten Schritt als Grundlage für die Erarbeitung der ZPP "Obstgarten" und in einem zweiten Schritt zur Erarbeitung der neuen UeO "Obstgarten". Dabei wurde das Referenzkonzept gestützt auf die Mitwirkung und zusätzlichen Abklärungen mit der Denkmalpflege auf die neue Erschliessungssituation angepasst (siehe Beilage 1: Schlussbericht Werkstattverfahren "Obstgarten" der r + st architekten ag vom 2. Februar 2021 sowie Beilage 2: Verkehrskonzept der Kontextplan AG vom 2. Februar 2021).

1.6 Organisation

Bei der Planung wird die Einwohnergemeinde Rubigen vertreten durch:

- > Zaugg Marcel (Gemeinderat, Ressort Umwelt und Planung)
- > Dori Trittbach (Mitglied Kommission Umwelt und Planung)
- > Mike Baumann (Bauverwalter)

Die r+st architekten ag wird vertreten durch:

- > Christoph Blaser, Leitung Projektentwicklung
- > Christian Strub, Architekt

Aus raumplanerischer Sicht wird die Planung unterstützt und begleitet durch:

- > Stucki Kevin, Projektleiter, Panorama AG
- > Beat Geiger, Sachbearbeitung, Panorama AG

1.7 Terminplanung

Der Erlass der ZPP "Obstgarten" sowie der UeO "Obstgarten" erfolgen im ordentlichen Verfahren. Die Beschlussfassung der ZPP unterliegt dem Stimmvolk (Urnenabstimmung). Die Überbauungsordnung wird, gestützt auf die rechtskräftige ZPP, vom Gemeinderat erlassen. Folgendes Terminprogramm ist vorgesehen:

- | | |
|---------------------------------|----------------------------|
| > Erarbeitung Referenzkonzept | April bis September 2020 |
| > Erarbeitung ZPP / UeO | September bis Oktober 2020 |
| > Mitwirkung | November bis Dezember 2020 |
| > Vorprüfung AGR und Auswertung | Mitte 2021 |
| > Öffentliche Auflage | Sommer 2021 |
| > Urnenabstimmung ZPP | Ende 2021 |
| > Beschluss Gemeinderat UeO | Ende 2021 |
| > Genehmigung Kanton | Frühjahr 2022 |

2. PLANUNGSZIELE

Die Ziele für die Entwicklung der ZPP "Obstgarten" wurden aus den übergeordneten Planungsinstrumenten und dem Baureglement der Gemeinde Rubigen, sowie dem durchgeführten qualitätssichernden Verfahren mit Referenzkonzept abgeleitet.

Mit der darauf basierenden Überbauungsordnung wird beabsichtigt, die Grundlage für die Mobilisierung des unüberbauten Baulandes zu schaffen, indem auch übergeordnete Fragestellungen wie jener der Erschliessung, gelöst werden können. Weiter bezwecken die Planungsinstrumente die Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen.

Das Referenzkonzept beabsichtigt die Erstellung einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung sowie den Erhalt und die Umnutzung des schützenswerten Bauernhauses.

Die Bebauung des Areals und Gestaltung des Aussenraumes erfolgt unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes mit dem schützenswerten Objekt und dessen Umgebung. Der Aussenraumgestaltung ist ein hoher Stellenwert einzuräumen, damit sich die Bebauung optimal in die bestehende topographische Gegebenheit einzugliedern vermag.

3. REFERENZKONZEPT

3.1 Architektur

Gestützt auf die ortsbauliche Analyse wurde entschieden, das Areal in die zwei Bausteine "Gehöft" und "Neubau" zu teilen. Verbunden werden diese durch das Verbindungselement "Obstgarten", welcher im Sinne einer Hostet naturnahe Wiesen sowie verschiedene Obstbäume aufweist.



Der Baustein Gehöft umfasst das schützenswerte Bauernhaus sowie zwei Ergänzungsbauten (blau).

Der Obstgarten liegt zwischen den zwei Bausteinen.

Der Baustein Neubau beinhaltet die beiden Zeilenbauten im unteren Bereich des Areals (grün).

Baustein Gehöft

Der obere, im Ortsbildschutz liegende Baustein Gehöft soll das Bauernhaus mit ergänzenden Bauten zu einem Hofkonglomerat komplettieren. Das bestehende Bauernhaus wird südwestlich durch einen Punktbau ("Stöckli") und einen Längsbau ("Schüür") ergänzt. Durch die nahe Setzung der beiden Bauten zum Bauernhaus entsteht ein Hofkonglomerat. Diese Gebäude sollen sich trotz zeitgemässer Architektur ins historische Ortsbild integrieren. Beim Punktbau handelt es sich um ein Gebäude mit drei Vollgeschossen und aufgesetztem Walmdach. Das Erdgeschoss sollte in muraler Bauweise gestaltet werden, die Fassadengestaltung erfolgt beim 1. und 2. Obergeschoss mittels einer Holzfassade. Stehende, sich im Typus wiederholende Fenster sorgen für ein ruhiges Fassadenbild. Kleine Balkone setzen dabei zusätzlich Akzente. Der private Aussenraum ist in das Gebäudevolumen integriert.

Für den Längsbau ist ein auskragendes, abgestütztes Walm- oder Krüppelwalmdach mit Ziegeleindeckung vorgesehen. Bei der Fassade sind vertikale Holzschalungen vorgesehen. Der Sockel hat die Dimensionierung des Vordaches und nimmt den Niveaувorsprung des Platzes auf. Er ist die Pufferzone zwischen öffentlichen zu privaten Bereichen. Auf der Südwestseite bildet eine durchgehende Laube den privaten Aussenraum. Durch die Typologien der Bauten und deren Gebäudehöhen ordnen sich diese bewusst dem schützenswerten Bauernhaus unter. Das bestehende schützenswerte Bauernhaus soll als Teil des Hofkonglomerats ebenfalls der Wohnnutzung zugeführt werden. Dabei sind die Anforderungen der kantonalen Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Obstgarten

Verbunden werden die beiden Bausteine durch eine neue Hostet. Dieser Grünraum würdigt die historische Rolle der Wiese, teilt Alt und Neu und bietet den zukünftigen Bewohnern einen qualitativen Aussenraum.

Baustein Neubau

Im unteren Bereich, dem Baustein "Neubau" wird die oben angesprochene bauliche Neudefinition gesucht. Es werden zwei parallele Zeilen entstehen, welche einen klar definierten Raum aufspannen. Durch die leichte Ausdrehung der oberen Zeile verliert der Zwischenraum die Parallelität, so kann ein beengendes vis-à-vis verhindert werden. Die Setzung der Bauten überzeugt durch klare und präzise Form und bildet die gesuchte bauliche Neudefinition im unteren Bereich des Areals. Die Setzung bindet sich gut in die Topografie und die umliegende Struktur ein. Die geprüften Massnahmen für eine grössere Kleinteiligkeit der Zeilen führten zu keiner Erkennbaren Verbesserung - im Gegenteil. Die klare Haltung und Ruhe der geraden Volumen wird mit den Interventionen eher verunklärt. Die gesuchte Kleinteiligkeit wird architektonisch durch die Fassadengestaltung erreicht.



Modellfoto Referenzkonzept mit Ansicht dem der beiden Zeilenbauten des Bausteins Neubau. Im Hintergrund ersichtlich ist der Baustein Gehöft, welcher als Hofkonglomerat aufgebaut ist.

Die Geschossigkeit und Gebäudehöhen integrieren sich insbesondere durch die vorhandene Topografie sehr gut in die umliegende Struktur ein. Im Baustein Neubau weist das nördliche Gebäude vier Vollgeschosse auf. Der südliche Hauptbau wird, unter Berücksichtigung der umliegenden Bestandesbauten, in einer dreigeschossigen Gebäudestruktur umgesetzt. Durch diese Massnahmen kann insbesondere im Baustein Neubau eine hohe Ausnützung erreicht werden, ohne qualitative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

3.2 Aussenraum

Im Baustein Gehöft gestaltet sich der Aussenraum mit einem Hofplatz mit Kiesbelag. Historisch gesehen ist dieser eine Rangier- und Zirkulationsfläche für diversen Geräte und Gefährte eines Hofes. Durch die Integration einer Aufenthalts- und Spielfläche wird hier zukünftig viel Bewegung stattfinden. Dabei dienen Sockel als Pufferzone zwischen Platz (Aussenraum mit Spielfläche) und Gebäude und eine lange Sitzstufe bildet den Übergang zum Bauernhaus und hilft, den Höhenversatz zu überwinden.

Der mittlere Bereich zwischen den Bausteinen Gehöft und Neubau weist im Bestand verschiedenen Obstbäumen auf. Zukünftig soll er als verbindendes Element im Sinne eines "Obstgartens" der Überbauung dienen. Eine Wiese mit Streuobstbäumen bildet das Bindeglied zwischen dem oberen Hofkonglomerat und den neuen Zeilenbauten im unteren Bereich.

Ein geschwungener Fussweg führt durch die Hostet mit öffentlichem Charakter und verbindet die beiden Bereiche sowie die angrenzenden Quartiere mit dem Zentrum. Der Baustein Neubau weist zwischen den beiden Zeilenbauten ein Siedlungsplatz aus. Im südöstlichen Aussenbereich wird ein Kinderspielplatz erstellt.

3.3 Erschliessung und Parkierung

Zur Lösungsfindung einer Arealerschliessung, welche den Sicherheitsanforderungen entspricht sowie für das Orts- und Landschaftsbild und die betroffenen Anwohnenden verträglich ist, wurde während dem Verfahren ein Verkehrsplaner der Kontextplan AG beigezogen. Ebenfalls waren Vertreter des Obergerienieurkreises II (OIK II) des kantonalen Tiefbauamtes und der kantonalen Denkmalpflege (KDP) in den Entwicklungsprozess involviert. Die Kontextplan AG hat u.a. die Vor- und Nachteile der verschiedenen Erschliessungsvarianten sowie die Erkenntnisse im Verkehrskonzept vom 02.02.2021 zusammengefasst (siehe Beilage 2). Gestützt auf die Mitwirkung und die nochmalige Überprüfung durch die Denkmalpflege sowie die Kontextplan AG konnte eine ortsbildverträgliche und verkehrstechnisch realisierbare Lösung mit einer einspurigen Zu- und Wegfahrt via Thunstrasse-Stöcklimattweg gefunden werden (siehe Beilage 2).

Das Studium der verschiedenen Erschliessungsvarianten hat aufgezeigt, dass sich das Areal grundsätzlich aus drei Richtungen erschliessen lässt. Bei der gemeinsamen Entwicklung der Arealerschliessung wurden u.a. folgende Wünsche berücksichtigt:

Oberingenieurkreises II (OIK II)

- Einhaltung Sichtbermen
- Übersichtliche Knotenlösung
- Sicherheit Fussgänger
- Rücksicht auf bestehende Fussgängerquerungen
- Neubelastung Thunstrasse mit Anzahl Fahrten

Kantonale Denkmalpflege (KDP)

- Umgebungsschutz der schützenswerten Bausubstanz
- Erhalt der schützenswerten Bäume
- Erhalt Bauerngarten
- rücksichtsvoller Terraineingriff

Gemeinde Rubigen

- Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer
- Direkte und sichere Anbindung Areal an Dorfzentrum und Schulwegnetz
- Rücksicht auf Anwohner

Anwohner

- Sicherheit
- Lärm
- Ver- und Entsorgung

In die Lösungsfindung floss demzufolge die Interessenabwägung zwischen Sicherheit und historischem Erbe ein.

Der aus Sicherheitsgründen schwierige und sehr enge Knotenpunkt "Ein- und Ausfahrt Dorfmatweg / Thunstrasse" lässt sich nicht optimieren oder entschärfen und kann nicht weiter belastet werden.

Die aus Sicht Kanton (OIK und KDP) genehmigungsfähige Erschliessungsvariante für das Areal sieht eine Hapterschliessung vor. Die Hapterschliessung (Einstellhallen) erfolgt für alle Sektoren via Thunstrasse und Stöcklimattweg Nord (siehe Beilage 2). Nur die Besucherparkplätze für die Baubereiche 3 und 4 sowie die Anlieferung und No-zufahrt werden über den Stöcklimattweg Süd erschlossen.



Schematische Darstellung der Verkehrserschliessung MIV. Die Erschliessung der beiden Einstellhallen erfolgt via Thunstrasse-Stöcklimattweg. Die Gemeindestrasse Stöcklimattweg Süd dient als Erschliessung für den Langsamverkehr sowie die Besucherparkplätze des unteren Teilbereiches.

Im Baustein Gehöft resp. im Bereich des Bauerngarten beim Stöcklimattweg lässt sich eine sorgfältig ins Terrain integrierte, einspurige Rampe mit Ampelsystem realisieren. Bedingung ist, dass der leicht versetzte Bauerngarten in seiner Grösse und Proportion erhalten bleibt.

Grundvoraussetzung ist der Bau von zwei Einstellhallen mit einer Verbindungsrampe. So kann die nötige minimale Anzahl Parkplätze erreicht werden. Oberirdische Besucherparkplätze werden für den oberen Bereich östlich des Bauernhauses unter den schützenswerten Bäumen, für den Bereich Neubau anschliessend an den Stöcklimattweg Süd, angeboten.

Für den Langsamverkehr (Fussgängerinnen und Fussgänger) wird zur Querung des Areals eine Verbindung geschaffen, welche der Überbauung aber auch den angrenzenden Quartieren als Verbindungsweg dient. Eine öffentliche Widmung des Weges erfolgt vom Stöcklimattweg Süd bis zum Dorfmattheweg, eine zusätzliche arealinterne Wegverbindung durch die Hostet verbindet sämtliche Bereich untereinander. Die Gestaltung dieses Weges erfolgt naturnah, um dem Verbindungselement "Obstgarten" gerecht zu werden. Da es sich bei dieser Verbindung auch um private Hauszugänge handelt und der Unterhalt und Betrieb in der Verantwortung der privaten Grundeigentümerschaft bleiben soll, erfolgt keine öffentliche Widmung im Grundbuch, wird aber trotzdem öffentlich zugänglich sein.

Ausschnitt Referenzkonzept (Umgebungsgestaltungsplan):



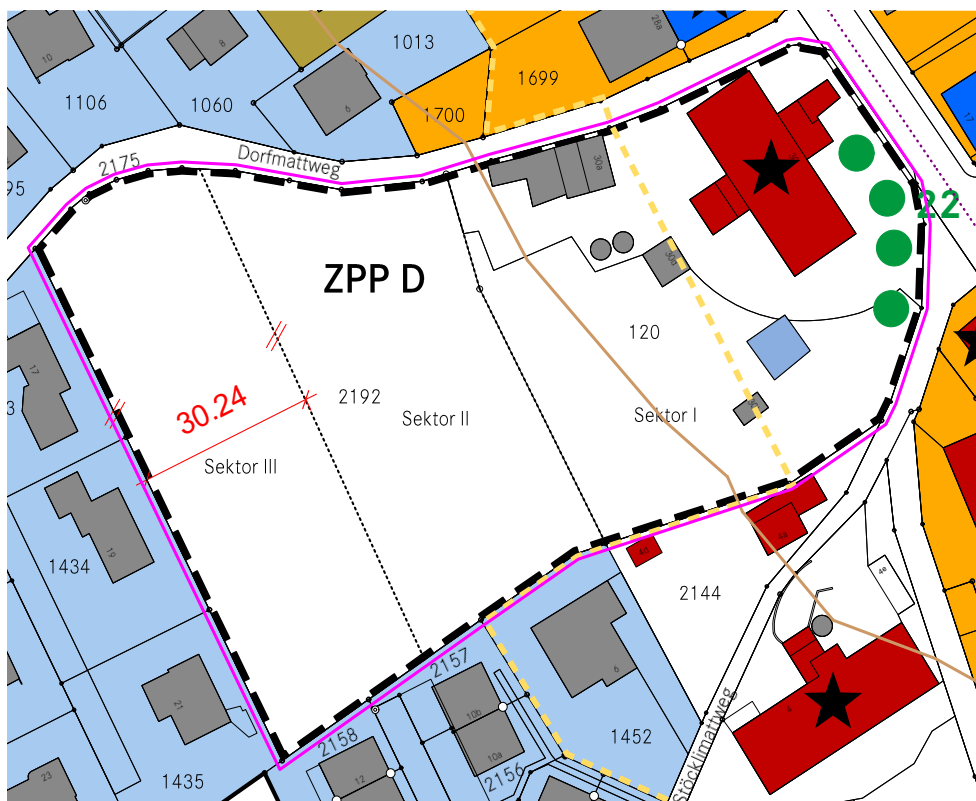
Planansicht
Referenzkonzept

4. ÄNDERUNG DER GRUNDORDNUNG

4.1 Änderung Zonenplan

Die bisherigen Regelbauzonen WG 2 und W werden aufgehoben und durch die ZPP D "Obstgarten" ersetzt. Die ZPP bezweckt die Realisierung einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung sowie den Erhalt und die Umnutzung des schützenswerten Bauernhauses. Auf Basis des Referenzkonzepts wird das Areal in drei Sektore unterteilt. Diese weisen unterschiedliche, maximal zulässige Fassadenhöhen sowie Anzahl Vollgeschoss auf.

Die Erschliessung erfolgt via Thunstrasse und Stöcklimattweg. 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.



Auszchnitt Zonenplan
neu mit Sektoren

4.2 Änderung Baureglement

Die Grundsätze der ZPP werden in Art. 23 ZPP D "Obstgarten" festgehalten. Die Vorschriften stützen sich auf das im Werkstattverfahren erarbeitete Referenzkonzept.

Art. 23 ZPP D «Obstgarten»

- ¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP D gelten die folgenden Bestimmungen:
- szweck ² Die ZPP D bezweckt die Realisierung einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung sowie den Erhalt und die Umnutzung des schützenswerten Bauernhauses. Die Überbauung zeichnet sich durch eine optimale Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Einbettung in die bestehende Topografie aus. Massgebende Grundlage für die Definition der Bestimmungen von ZPP und einer Überbauungsordnung ist das in einem Werkstattverfahren erarbeitete Referenzkonzept „Obstgarten“ vom 02.02.2021.
- Nutzung ³ Im Sektor I sind Wohnnutzungen, stilles bis mässig störendes Gewerbe sowie Dienstleistungsnutzungen und Gastgewerbe zugelassen. In den Sektoren II und III sind Wohnnutzungen und stilles Gewerbe zugelassen.
- r ⁴ Für Neubauten gelten folgende Nutzungsmasse:
- Sektor I:
- Fassadenhöhe traufseitig (FH tr): 11.5 m
 - Fassadenhöhe giebelseitig (FH gi): 13.5 m
 - Vollgeschosse (VG): 3
 - Unter Einhaltung der schützenswerten Bausubstanz kann das Bauernhaus unterhalten, umgenutzt und zeitgemäss erneuert werden.
- Sektor II:
- Fassadenhöhe traufseitig (FH tr): 14.5m
 - Anzahl Vollgeschosse (VG): 4
- Sektor III:
- Fassadenhöhe traufseitig (FH tr): 11.5m
 - Anzahl Vollgeschosse (VG): 3
- Die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) hat, über den ganzen Perimeter betrachtet, min. 0.7 und max. 0.85 zu betragen.
- ngs-
ize ⁵ Eine Überbauung des Areals ist nach den Vorgaben des in einem qualitätssichernden Verfahren erarbeiteten Referenzkonzepts zu gestalten. Diese wird vom Gemeinderat verabschiedet. Insbesondere zu berücksichtigen sind:
- Der Gestaltung der Aussenräume ist grosse Bedeutung beizumessen. Der Aussenraum hat sich gut in das bestehende Orts- und Landschaftsbild

Definition GFZo vgl. Art. 5 Abs. 15

der vorhandenen Topografie. Die verschiedenen Aussenräume sind miteinander zu verbinden.

- Das schützenswerte Bauernhaus und dessen Umgebung sind als ortsbildprägendes Element zu erhalten. Zur Bildung eines neuen Hofkonglomerats sind im Sektor I maximal zwei Ergänzungsbauten zugelassen.
- Attikageschosse sind im ganzen Perimeter nicht zugelassen.
- Es sind Aufenthaltsflächen für eine gemeinschaftliche Nutzung zu erstellen.

Erschliessung
und Parkierung

⁶ Die Haupteerschliessung erfolgt via Thunstrasse und Stöcklimattweg (Sektore I bis III).

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.

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

Lärmempfind-
lichkeitsstufe

⁷ Es gelten ES III (Sektor I) und ES II (Sektore II / III).

Vgl. Art. 40

Die neue ZPP D "Obstgarten" umfasst neben dem Planungszweck, der Art und Mass der Nutzung auch bereits auch grundeigentümergebundene Gestaltungsgrundsätze. Diese stützen sich auf die Vorgaben des Referenzkonzepts. Die die Lärmempfindlichkeitsstufen sind auf die Sektoren gemäss neuem Zonenplan aufgeteilt.

5. ÜBERBAUUNGSORDNUNG

5.1 Überbauungsvorschriften

Bauten und Anlagen

Die Baubereiche werden im Überbauungsplan durch Koordinatenpunkte begrenzt. Innerhalb dieser Begrenzungen gelten die in den Überbauungsvorschriften festgelegten Masse für:

- > Gebäudehöhe (Fassadenhöhe traufseitig und Fassadenhöhe giebelseitig)
- > Anzahl der Vollgeschosse

Weiter werden die Masse von Kleinbauten geregelt. Bauten bis 30 m² sind in den Grünflächen und den befestigten Flächen zur Realisierung von gedeckten Veloabstellflächen oder Entsorgungsstellen zugelassen. Zusätzlich wird zur Sicherstellung der minimalen Nutzungsdichte über den gesamten Perimeter der UeO eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) festgelegt.

Bestehendes Gebäude

Im Baubereich bestehende Baute (Bauernhaus) sind nebst der Wohnnutzung zusätzlich stille bis mässig störende Gewerbe sowie Dienstleistungen zugelassen. Das Gebäude darf unterhalten, umgenutzt und zeitgemäss erneuert werden. Unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen ist das Mass der Nutzung des bestehenden Volumens massgebend.

Gestaltung

In ihrer Höhe orientieren sich die Ergänzungsbauten in den Baubereichen 1 und 2 (Baustein Gehöft) an den verschiedenen Traufhöhen des Bauernhauses. Die beiden Häuser bilden zusammen mit dem Bauernhaus ein Konglomerat. Mithilfe von örtlichen Referenzen und in Zusammenarbeit mit der KDP wurde die Analogie zu "Stöckli" und "Schüürbau" verfeinert. Es entsteht ein hölziger Punktbau mit muralem Sockelgeschoss und ein länglicher Holzbau.

Beim Baustein Neubau entsteht durch ein variabel abfüllbares Fassadenraster ein flexibles, bewegtes Bild. Eine klassische Rückfassade soll nicht entstehen. Dazu kann das Raster auf der Rückseite wiederholt werden. Durchstossende Wohnungen lassen die Wohnungen von den Qualitäten auf beiden Seiten der Zeile profitieren.

Der natürliche Geländeverlauf ist möglichst zu erhalten und die Wiese im Sinne des

durchfliessenden Hanges an die Neubauten heranführen. Im Zentrum der beiden Zeilenbauten ist ein Siedlungsplatz zu erstellen.

Das Referenzkonzept der r + st architekten ag dient als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen und wird mit den ZPP-Bestimmungen sowie UeO-Vorschriften verbindlich verankert. Alle Bauvorhaben werden auf Basis des Referenzkonzepts im Baubewilligungsverfahren von einem unabhängigen Beurteilungsgremium aus ausgewiesenen Fachpersonen aus den Bereichen Raumplanung, Architektur, Landschaft und Denkmalpflege sowie Behördenvertreter der Gemeinde Rubigen auf ihre ästhetische Wirkung, Gestaltung sowie Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild beurteilt. Ihre Beurteilungen und Empfehlungen fliessen in geeigneter Form in die Weiterbearbeitung bis hin zur Ausführung des Projektes ein.

Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung des Areals erfolgt für beide Bausteine via Thunstrasse-Stöcklimattweg. Die beiden Einstellhallen sind mit einer arealinternen Rampe miteinander verbunden. Die Parkierung für die Anwohnenden erfolgt somit unterirdisch, zusätzlich können für beide Bausteine jeweils oberirdische Besucherparkplätze erstellt werden. Die Berechnung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge hat nach Art. 49 ff der Bauverordnung (0.5 bis 2 Parkplätze pro Wohnung) zu erfolgen. Die Berechnung der Anzahl Abstellplätze für Fahrräder erfolgt nach Art. 54c BauV.

Aussenraum

Der Aussenraum ist gegliedert in einen gemeinschaftlichen Aussenraum, welcher aus Grünflächen und befestigten Flächen besteht. Der gemeinschaftliche Aussenraum bietet verschiedene Bewegungs- und Spielmöglichkeiten und verbindet die einzelnen Elemente der Überbauung untereinander. Die Bestandesbaute wie auch die Neubauten verfügen zudem über private Aussenräume, welche den jeweiligen Baubereichen zugewiesen ist.

5.2 Überbauungsplan



Festsetzungen

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereiche Neubauten
- Baubereiche 1-geschossiger Anbau
- Baubereich bestehende Baute
- Private Aussenräume
- Befestigte Flächen
- Grünflächen
- Bereich für Ersatzmassnahmen Hochstammobstbäume
- Bauerngarten | Spielplatz
- Zufahrtbereiche motorisierter Individualverkehr (MIV)
- Ein- und Ausfahrtbereich Einstellhalle
- Notzufahrt und Anlieferung
- Oberirdische Parkierung
- Fusswegverbindung Kantonsstrasse
- Öffentliche Fusswegverbindungen
- Langsamverkehrsverbindungen intern
- Entsorgungsstellen

Hinweise

- Sektoren gemäss ZPP D
- Projektierte Gebäude
- Bestehende Gebäude
- Abriss Gebäude
- Schützenswertes Gebäude
- Archäologisches Schutzgebiet
- Ortsbildschutzperimeter
- Geschützte Baumgruppe

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Bericht nach Art. 47 RPV

Legende Auswirkungen (A)

++	das Arbeitsthema ist in der Planung optimal berücksichtigt
+	das Arbeitsthema ist in der Planung ausreichend berücksichtigt
0	das Arbeitsthema ist wenig eingeflossen, steht der Planung aber auch nicht entgegen
-	das Arbeitsthema konnte in der Planung nur beschränkt berücksichtigt werden
--	das Arbeitsthema ist ohne Relevanz und wurde in der Planung nicht berücksichtigt

Auswirkungen der Planung

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Relevanz		Quelle	A
A. Raumordnung						
A.1 Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten						
A1.1	Abstimmen mit den übergeordneten eidgenössischen, kantonalen, regionalen und kommunalen Planungen, Inventaren und Konzepten	Aussagen in den übergeordneten Planungen und Konzepten vorhanden	<i>hoch</i>	Die geplante Wohnüberbauung verfolgt das Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen, was dem KRP und dem RGSK entspricht.	<i>KRP, RGSK Bern-Mittelland, RRG, ZPP, UeV, Referenzkonzept</i>	++
A1.2	Abstimmen mit den benachbarten Quartieren und Gemeinden	Planungen mit Wirkungen über den Planungsperimeter hinaus	<i>hoch</i>	Um sicherzustellen, dass die best. Qualitäten möglichst erhalten werden, wurde in einem Werkstattverfahren verschiedene Bebauungsvarianten geprüft und vom Expertengremium Vorgaben für das Areal definiert. Das Referenzkonzept gliedert sich optimal in das bestehende abfallende Terrain ein. Die verschiedenen Bausteine gliedern sich in die jeweilige Bebauungsstruktur der angrenzenden Quartiere ein und nehmen deren Höhenreferenzen auf.	<i>UeV, Referenzkonzept</i>	++
A.2 Haushälterische Nutzung des Bodens						
A2.1	Dezentrale Konzentration, Zersiedelung	Vorhaben, die einen strukturellen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung haben	<i>hoch</i>	Es wird zentrumsnahes unüberbautes Bauland mobilisiert, was zu einer Siedlungsentwicklung nach innen mit guten und verträglichen Ausnutzung des Baulands führt.	<i>KRP, SEin</i>	++

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Relevanz		Quelle	A
A2.2	15-jähriger Baulandbedarf	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	<i>gering</i>	Die zu erzielenden Werte des Massnahmenblattes A_01 der haushälterischen Bodennutzung werden eingehalten.	KRP, UeV	++
A2.3	Verfügbarkeit	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	<i>hoch</i>	Der Wirkungsbereich liegt in einer unüberbauten Bauzone und ist daher verfügbar.		0
A2.4	Optimale Erschliessung	Erschliessungspflicht der Gemeinden	<i>hoch</i>	Die Erschliessung wurde im Werkstattverfahrens intensiv geprüft. Nach Auswertung der Mitwirkung konnte mit der Denkmalpflege eine Lösung gefunden werden, welche eine vollständige Erschliessung via Thunstrasse-Stöcklimattweg zulässt. Die Variante wurde verkehrstechnisch untersucht und eine Umsetzbarkeit bestätigt.		+
A2.5	Angemessene Dichte	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	<i>hoch</i>	Durch eine minimale u oberirdische Geschossfläche wird eine angemessene Dichte und der haushälterische Umgang mit dem Boden gesichert.	KRP, BR, UeV	+
A.3 Geordnete Besiedlung						
A3.1	Nutzung der natürlichen und technischen Standortqualitäten	Fallbezogene Betrachtung	<i>hoch</i>	Der Neubau wird optimal in die bestehende Bebauungsstruktur eingegliedert. Es entsteht eine ortsbildverträgliche Lösung und Abstimmung mit den vorhandenen schützenswerten Objekten. Die Standortqualität wird erhalten, indem die bestehende Topografie minimaler Veränderung ausgesetzt ist und die Grünflächen die Neubauten umfliessen werden.	Referenzkonzept	++
A3.2	Erreichbarkeit in Bezug auf Nutzung/Ort	Vorhaben mit besonderen Ansprüchen an die Erschliessung	<i>mittel</i>	Vom Wirkungsbereich aus ist der Bahnhof in 220 Metern erreichbar. Von diesem verkehrt jeweils zweimal pro halbe Stunde eine S-Bahn nach Bern und Thun.		++
A3.3	Synergien der Nutzungen	Ermöglichen von neuen Nutzungen im Siedlungsgebiet	<i>hoch</i>	Im Bereich der ZPP "Obstgarten" ist eine Wohnüberbauung geplant. Dadurch wird das Ziel des Kantonalen Richtplans sowie des RGSK verfolgt, bestehende zentrumsnahe Bauzonen zu mobilisieren und eine Siedlungsentwicklung nach Innen voranzutreiben.	RGSK, Referenzkonzept	++

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Relevanz		Quelle	A
A3.4	Beachten des natürlichen Gefahrenpotenzials	Gefahrengebiete bzw. Gewässer (offene und eingedolte) in der Nähe	keine	Der Planungsgegenstand befindet sich nicht im Bereich von Gewässern.		--
A3.5	Beachten der Strahlenbelastung	Der Planungsgegenstand liegt im Immissionsbereich einer Anlage mit NIS-Emissionen	keine	Der Planungsgegenstand liegt nicht im Immissionsbereich einer Anlage mit NIS-Emissionen.		--
A.4 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes						
A4.1	Auswirkungen auf die Landschaft und auf das Ortsbild	Fallbezogene Betrachtung	hoch	Das Referenzkonzept gliedert sich optimal in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Die vorhandenen schützenswerten Hochstammbäume bleiben erhalten. Durch die neue Hostet werden die bestehenden Obstbäume auf dem Areal ersetzt und neue Grünflächen entstehen. Die natürlichen Gegebenheiten werden dadurch bestmöglich erhalten:	UeV, Bauinventar Bauungskonzept	++
A4.2	Übereinstimmung oder Abweichung zu bestehenden Schutzbestimmungen (Landschaft, Ortschaft, Kulturgüter)	Schutzbestimmungen vorhanden	hoch	Das Areal liegt teilweise innerhalb der Baugruppe A "Rubigen, Dorf". Die übergeordneten Schutzbestimmungen wurden berücksichtigt und die Anforderungen an die Bebauung im Rahmend es Werkstattverfahrens zusammen mit der Denkmalpflege bestimmt. Die Erschliessung innerhalb des Ortsbildschutzbereichs konnte verträglich in das Orts- und Landschaftsbild integriert werden.	Bauinventar	+
A4.3	Aufzeigen des Entwicklungspotenzials der Landschaft und des Ortsbildes	Den Raum und die Entwicklung der Landschaft prägende Planungsabsichten	hoch	Im Referenzkonzept und in den UeV ist festgehalten, wie sich der Aussenraum entwickeln soll. Zwischen den Baubereichen beim Bauernhaus entsteht ein neuer Hofplatz, in welchem eine Aufenthalts- und Spielfläche integriert werden kann. Im Verbindungsbereich der beiden Bausteine entstehen eine Grünfläche im Sinne einer Hostet, im unteren Arealbereich wird ein Siedlungsplatz erstellt. Die Aussenräume werden als naturnahe Wiesen an die Gebäude herangeführt.	Referenzkonzept, UeV	++

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Relevanz		Quelle	A
A.5 Wohnliche Siedlungen: Benutzungsqualität, Sicherheit, ästhetische Qualität						
A5.1	Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit öffentlichen Einrichtungen	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten	<i>mittel</i>	Einkaufsmöglichkeiten (Volg, Metzgerei, Bäckerei, Drogerie) befinden sich unmittelbar neben dem Areal, ebenso die Poststelle. Verschiedene Freizeitaktivitäten (Fussballclub, Gym etc) befinden sich ebenfalls in naher Distanz zum Planungsgegenstand. Ausserdem ist der Bahnhof in 220 Metern Fussweg erreichbar, die Schule in 450 Metern.	<i>Google Maps</i>	++
A5.2	Nutzungsvielfalt, Zuordnung von Wohnen und Arbeiten	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten	<i>hoch</i>	Durch die Überbauungsordnung wird ermöglicht, dass ein neuer Wohnstandort entsteht.	<i>Referenzkonzept</i>	++
A5.3	Benutzungsmöglichkeiten, vielfältige Aussen- und Innenräume, behindertengerechtes Bauen	Wohnsiedlungen und Arbeitsstandorte, öffentliche Plätze und Strassen, Barrierenfreiheit	<i>hoch</i>	Obwohl sich das Areal im Bereich eines Hanges befindet, wird im Referenzkonzept darauf geachtet, dass die Überbauung behindertengerecht realisiert wird. Zwischen den Neubauten entstehen verschiedene öffentliche Räume, welche als Spiel- und Bewegungsraum dienen. Aufgrund der vorgenommenen Interessenabwägung (Denkmalschutz, Erschliessung etc.) und aufgrund der Nähe zum Schulhausareal wird die Befreiung von der Erstellungspflicht einer grösseren Spielfläche nach Art. 46a BauG beantragt. Dennoch wird eine Aufenthalts- und Spielfläche, unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, im Bereich des Hofkonglomerats erstellt.	<i>Referenzkonzept, UeV</i>	+
A5.4	Sicherheit im öffentlichen Raum	Öffentliche Räume, Aussenräume in grösseren Überbauungen, Strassen, Wege, Unter-/Überführungen	<i>mittel</i>	Der Zufahrtsbereiche zum Areal befindet sich am Stöcklimattweg, der übergeordnete Anschluss erfolgt direkt an die Thunstrasse. Der Stöcklimattweg Süd dient als Zufahrt für die Besucherparkplätze des unteren Teilbereichs sowie für den Langsamverkehr. Das Areal ist zudem durch ein Fusswegnetz untereinander sowie mit den angrenzenden Quartieren verbunden. Die Aussenräume sind gut einsehbar und sind so gestaltet, dass keine Angsträume entstehen.	<i>Referenzkonzept</i>	+

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Relevanz		Quelle	A
A5.5	Gestaltung, Eigenart, Schönheit, Gruppierung	Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen, Aussen-, Grün- und Strassenräume sowie Freizeit- und touristische Anlagen	<i>mittel</i>	Die neue Überbauung gliedert sich durch ihre Aufteilung in kleinmasstäbliche Bebauungsweisen sowie grössere Bauten in Sinne einer Neudefinition sehr gut in die bestehende Bebauungsstruktur ein. Das Terrain bleibt möglichst unverändert und die Grünräume auf dem Areal sowie die Umgebung des schützenswerten Bauernhauses werden möglichst naturnah gestaltet. Die Massnahmen ermöglichen eine neue Siedlung, welche einen Bezug auf die bestehende Struktur nimmt.	<i>Referenzkonzept</i>	+
A.6 Organisation des Verkehrs						
A6.1	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	<i>mittel</i>	Der Wirkungsbereich liegt in einer ÖV-Güteklasse C. Der Bahnhof liegt in 220 Metern Entfernung, bei welchem jeweils zweimal in der Stunde eine S-Bahn nach Bern und Thun verkehrt.	<i>Geoportal</i>	0
A6.2	Erschliessung für den Fahrrad- und Fussgängerverkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	<i>hoch</i>	Das Netz für den Langsamverkehr ist bestehend (Dorfmatweg, Stöcklimattweg, Thunstrasse). Innerhalb des Areal entstehen neue Wege und Verbindungen, welche ins alle Richtungen an das übergeordnete Netz anschliessen.	<i>UeO</i>	++
A6.3	Eingliederung und Funktionstüchtigkeit des Strassen- und Wegnetzes	Planungen mit Auswirkungen auf die Linienführung und Dimensionierung von Strassen und Wegen	<i>hoch</i>	Das Strassennetz für den MIV ist bestehend. Die Erschliessung erfolgt via Thunstrasse-Stöcklimattweg. Entlang des Dorfmatweges ist ein Trottoir geplant, wobei jedoch die Gemeinde die Umsetzung einer Begegnungszone anstrebt und auf den Bau des Gehweges verzichtet werden könnte. Anpassungen des Temporegimes (z. B. Begegnungszone) werden unabhängig vom Projekt geprüft.	<i>UeV</i>	+
A6.4	Abstellplätze für Fahrzeuge	Grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	<i>keine</i>	Es handelt sich um kein grosses Vorhaben gemäss Art. 53 BauV.		--

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Relevanz		Quelle	A
A.7 Ver- und Entsorgung						
A7.1	Geeignete Ausgestaltung der Versorgungsanlagen Wasser, Abwasser, Abfall	Neue Ver- und Entsorgungsanlagen	<i>hoch</i>	Der Wirkungsbereich kann durch das bestehende Wasser- und Abwassernetz erschlossen werden. Für die Abfallentsorgung werden rund um das Areal zwei neue Containerstandorte erstellt.	<i>Leitungskaster, UeO</i>	++
A7.2	Nutzung leitungsgebundener Energieträger, Rest- und Abwärme	Vorhandene Energieträger; Rest- und Abwärmquellen vorhanden	<i>mittel</i>	Eine Verwendung von erneuerbaren Energien wird angestrebt (Fernwärme). Ausserdem wird das Konzept der Energieversorgung auf eine möglichst geringe Umweltbelastung ausgerichtet.	<i>UeO</i>	+
A7.3	Nutzung von Standortvoraussetzungen für aktive und passive Energieversorgung und -erzeugung	Neue bzw. Sanierungen von Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen	<i>keine</i>			
A7.4	Nutzung von Steinen und Erden, Deponiestandorten	Fallbezogene Betrachtung, Wald betroffen	<i>keine</i>			
B. Umwelt						
B.1 Luft						
B1.1	Vorbelastung	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO ₂), Ozon (O ₃), Feinstaub (PM10), Kohlendioxid (CO ₂)	<i>keine</i>			
B1.2	Massnahmengebiet	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO ₂), Ozon (O ₃), Feinstaub (PM10), Kohlendioxid (CO ₂)	<i>klein</i>	Die insgesamt 14 Massnahmen gemäss Massnahmenplan zur Luftreinhaltung 2015/2030 des Kantons Bern (Massnahmen in den Bereichen Verkehr, Maschinen und Motoren, Feuerungen, Industrie und Gewerbe und Landwirtschaft) sind im ganzen Kantonsgebiet umzusetzen.	<i>Massnahmenplan zur Luftreinhaltung</i>	+
B1.3	Verkehrsintensive Anlagen	grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	<i>keine</i>			
B1.4	Luftbelastung durch stationäre Anlagen	Geplante belastende Anlagen (in der Regel Anlagen, die UVP-pflichtig sind); Wohnzonen, kritische Durchlüftungssituationen oder von Inversions- und Nebellagen betroffen	<i>keine</i>			

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Relevanz		Quelle	A
B.2 Lärm / Erschütterungen						
B2.1	Vorbelastung	Lärmquellen vorhanden, ausser bei offensichtlich geringer oder zeitlich limitierter Lärmbelastung	<i>klein</i>	Entlang der Thunstrasse wurde eine Reduktion auf Tempo 30 ausgeführt, was zu einer Lärmreduktion führt. Das Areal ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II resp. in der ersten Bautiefe der ES III zugeordnet.	<i>Geoportal, UeV</i>	0
B2.2	Gebiete mit Grenzwertüberschreitungen	Grenzwertüberschreitungen gemäss Kataster, Klagen aus der Bevölkerung (z. B. Industrie und Gewerbe) vorhanden	<i>keine</i>			
B2.3	Verkehrsentensive Anlagen	grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	<i>keine</i>			
B2.4	Lärmbelastungen durch ortsfeste Anlagen	Anlagen, die gemäss Kataster zu Lärmgrenzwertüberschreitungen oder zu Klagen aus der Bevölkerung führen	<i>keine</i>			
B2.5	Erschütterungen	Erschütterungsempfindliche und erschütterungsverursachende Anlagen und Zonen betroffen	<i>keine</i>			
B.3 Boden						
B3.1	Altlasten und Verdachtsflächen	Flächen, die im Altlasten- und Verdachtsflächenhinweiskataster aufgeführt sind.	<i>keine</i>			
B3.2	Fruchtbarkeit der Böden	Planungen, die landwirtschaftlich genutzte Flächen betreffen	<i>keine</i>			
B3.3	Belastungsgebiete	Beeinträchtigte Böden vorhanden (insbesondere Ackerbaugebiete)	<i>keine</i>			
B3.4	Bodenstabilität, Erosion	Fallbezogene Betrachtung	<i>keine</i>			
B.4 Gewässer						
B4.1	Gewässer als Lebensräume (inkl. Ufervegetation)	Gewässer (offene oder eingedolte) mit Uferbereichen sind vorhanden oder betroffen	<i>keine</i>			
B4.2	Wasserqualität	Grundwasserschutzareale, Zonen und Anlagen, Zuströmbereiche, Trinkwasserfassungen betroffen	<i>gering</i>	Das Areal ist dem Gewässerschutzbereich A zugewiesen.	<i>Geoportal</i>	--

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Relevanz		Quelle	A
B4.3	Versiegelung	Überbauungen, Verkehrsinfrastrukturanlagen, Parkplätze, Sport- und Freizeitanlagen	<i>gering</i>	In den UeV wird festgehalten, dass möglichst versickerungsfähige Beläge zu verwenden sind. Das Fusswegnetz wird zudem im Grünflächenbereich als Wiesen- oder Kiesweg erstellt. So werden möglichst wenig Flächen versiegelt.	<i>Referenzkonzept, UeV</i>	-
B.5 Wald						
B5.1	Wald und Waldrand	Wald und Waldrand vorhanden oder betroffen	<i>keine</i>			
B5.2	Naturschutz im Wald	Spezialstandorte im Wald betroffen	<i>keine</i>			
B.6 Naturschutz und ökologischer Ausgleich						
B6.1	Geschützte und schutzwürdige Lebensräume (Biotopschutz, Artenschutz)	Naturschutzgebiete, Naturschutzobjekte, Lebensräume mit Tieren und Pflanzen der roten Liste betroffen	<i>hoch</i>	Die Impuls AG führte eine Amphibienerhebung durch. Im Feuerwehrlöschteich wurden schützenswerte Arten festgestellt, für welche innerhalb des Perimeters Ersatzmassnahmen umzusetzen sind. Die detaillierte Planung der Massnahmen erfolgt in der weiteren Bauprojektierung. Der Nachweis über die Ersatzmassnahmen hat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erfolgen. Der Vollzug der Ersatzmassnahmen ist in den UeV grundeigentümerverbindlich verankert.		++
B6.2	Naturnahe Landschaftselemente, geologische Objekte	Naturnahe Einzelobjekte betroffen	<i>hoch</i>	Die Baumreihe entlang der Thunstrasse ist der baurechtlichen Grundordnung als schützenswert eingestuft und bleibt erhalten.	<i>Zonenplan, Baureglement, Referenzkonzept, UeO</i>	++
B6.3	Schaffen neuer Lebensräume und ökologischer Ausgleich	Fallbezogene Betrachtung	<i>gering</i>	Durch extensiv begrünte Flachdächer werden Trittsteine geschaffen, welche dem ökologischen Ausgleich dienen. Weiter sieht das Aussenraum- und Umgebungskonzept neue Baumarten vor. Die Aufteilung des Aussenraumes sieht zudem verschiedenartige Baumarten vor (Hochstamm-bäume, Niederstamm-Obstbäume sowie Busch- und Sträucherarten). Im UeO-Plan und den UeV werden die Ersatzmassnahmen für die Bäume und deren Standort verbindlich festgehalten.	<i>UeO</i>	+

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Relevanz		Quelle	A
B6.4	Einflüsse auf Wildwechsel und Vermeiden von weiteren Störungen der Fauna	Entsprechende Standorte vorhanden	keine			
B.7 Risikovororge: Technische Risiken						
B7.1	Stationäre Risiken	Risikobetriebe; Industriezonen im Bereich von erhöhten Risikopotenzialen bezüglich Bevölkerung und Umwelt	keine			
B7.2	Mobile Risiken	Eisenbahnen, Kantons- und Nationalstrassen, Erdgastransportanlagen, Bereiche mit erhöhten Risikopotenzialen für Bevölkerung und Umwelt	gering	Keine Risikorelevanz: Die Thunstrasse (Kantonsstrasse) weist einen DTV von weniger als 20'000 auf. Das Areal liegt ausserhalb des Perimeter "Störfallvorsorge".	Geoportal	--
C. Wirtschaft						
C.1 Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung						
C1.1	Berücksichtigung und Übereinstimmung	Übergeordnetes Konzept mit direktem Bezug zum vorliegenden Planungsgegenstand	keine			
C.2 Investitionen durch die Gemeinde						
C2.1	Höhe der Investitionen	Spürbare Belastung der Finanzhaushalte	keine			
C2.2	Finanzierung durch die öffentliche Hand: Tragbarkeit, Koordination mit dem Finanzplan		keine			
C.3 Investitionen durch Private						
C3.1	Höhe der privaten Investitionen	Fallbezogene Betrachtung	gering	Die Planungsmassnahme führt zu einem interessanten Investitionsobjekt für Private. Die entstehenden Planungsmehrwerte werden ausgeglichen.		0
C3.2	Wirtschaftliche Tragbarkeit für private Investoren	Gemeinsame Projekte der öffentlichen Hand und von privaten Investoren mit einem beträchtlichen Finanzierungsanteil von privater Seite	gering	Das Vorhaben ist attraktiv und kann unter Beteiligung einer geeigneten Trägerschaft zum gewünschten Wohnraum führen.		0
C3.3	Vorinvestitionen	Fallbezogene Betrachtung	hoch	Durch den privaten Investor wurden bereits personelle und finanzielle Ressourcen zur Entwicklung des Areals investiert (Referenzkonzept).		+
C.4 Standortfaktoren						

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Relevanz		Quelle	A
C4.1	Arbeitskräfte	Planungsgegenstände, die konkrete Aussagen zur ausgelösten Nachfrage nach Arbeitskräften erlauben	mittel	Gemäss Baureglement kann im Sektor I stilles bis mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungen sowie Gastgewerbe erstellt werden. Im Sektor II und III ist Wohnnutzung und stilles Gewerbe zu erstellen, was in den UeV ebenfalls vorgeschrieben wird.	ZPP, UeV	0
C4.2	Verkehrerschliessung	Beträchtliche Bedeutung der Verkehrerschliessung für den Planungsgegenstand	hoch	Die Verkehrerschliessung entspricht den Anforderungen an die vorgesehenen Nutzungen (öffentlicher Verkehr, Parkplätze).		+
C4.3	Lokale/regionale Wirtschaftsstruktur	Planungsgegenstände, die von einer Nachfrage vor Ort ausgehen und bei denen die bereits vorhandenen Angebotsstrukturen als mitentscheidend betrachtet werden müssen.	mittel	Die Gemeinde Rubigen strebt ein moderates Wachstum an. Die laufende Ortsplanungsrevision achtet auf die massvolle Entwicklung und strebt vor allem die Mobilisierung bestehender Baulandreserven an. Das Areal entspricht diesen strategischen Zielsetzungen.	SEin, Bundesamt für Statistik	+

C.5 Flächen und Gebäude

C5.1	Grösse	Fallbezogene Betrachtung	gering	Das Nutzungsmass der neuen Überbauung liegt bei ungefähr 7'908 m ² GFo, was ca. 51 Wohnungen entspricht und weist ein minimales Nutzungsmass von 0.77 GFZo auf.		+
C5.2	Verfügbarkeit	Fallbezogene Betrachtung	hoch	Die beanspruchten Flächen sind verfügbar.		++

A. Gesamtabwägung

Die geplante Überbauung ist ortsbaulich abgestimmt und gliedert sich in die bestehende Bebauung ein. Das schützenswerte Bauernhaus und dessen Umgebung (historischer Garten, schützenswerte Bäume) wurden gewinnbringend in die Planung miteinbezogen und bleiben erhalten. Mit der auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen abgestimmten Höhenstaffelung der Neubauten (im Zentrum des Areals steht der höchste Bau) wird eine hohe bauliche und dennoch ortsbildverträgliche Dichte erreicht. Mit der Bebauung des Areals wird das Nutzungsmass der minimalen baulichen Dichte von 0.7 erreicht.

Als Verbindungselement der beiden Bausteine "Gehöft" und "Neubau" bildet ein identitätsstiftender Grünraum einen gemeinschaftlichen Aussenraum. Die neue Siedlung bleibt auf alle Seiten offen und gut zugänglich.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr konnte dank einer intensiven Auseinandersetzung zwischen Verkehrssicherheit und Denkmalschutz gelöst werden. Die Mitwirkung hat aufgezeigt, dass eine gesamtheitliche Erschliessung via Thunstrasse-Stöcklimattweg trotz gewissen Kompromissen für das Ortsbild verträglich ist. Der Langsamverkehr der angrenzenden Quartiere profitiert durch das zusätzliche sichere Wegnetz quer durch das Areal und die Anschlusspunkte.

Die Rahmenbedingungen für die Planung sind optimal: Das Land ist verfügbar und gut sehr gut durch den öffentlichen Verkehr, erschlossen. Durch die zusätzliche Durchwegung des Areals wirkt sich das Vorhaben positiv auf das angrenzende Quartier aus. Die Überbauungsordnung "Obstgarten" entspricht den Planungszielen von Bund, Kanton und der Gemeinde Rubigen und erweist sich unter Abwägung aller wesentlichen Interessen als rechts- und zweckmässig.

7. ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN ÜBERGEORDNETEN 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 zentrale, durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossene erfolgen. Die Zuweisung zu diesem Raumtyp bedeutet zudem, das grosse Potenzial der Siedlungsentwicklung nach innen mit Umnutzungen und Verdichtungen konsequent auszuschöpfen, wobei die Siedlungsqualität erhöht und urbane Akzente zu setzen sind. Landschaft und Erholungsräume inner- und ausserhalb der Siedlung sollen erhalten und aufgewertet werden.

7.2 RGSK Bern-Mittelland

Durch die Überbauungsordnung "Obstgarten" wird der Wirkungsbereich im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gesichert und gefördert. Die zugehörigen Vorschriften stellen sicher, dass die neue Wohnüberbauung mit einer angemessenen Dichte realisiert wird.

Die neue Zone mit Planungspflicht legt einen qualitativen Grundstein für die Überbauungsordnung, in welcher die Grundsätze der Siedlungsentwicklung nach innen, unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes, verfolgt werden. Angesichts der verschiedenen Punkte sowie der Abwägung aller wesentlichen Interessen, erweist sich die Änderung der Grundordnung als mit den übergeordneten Planungen als übereinstimmend.

8. PLANERISCHE BEURTEILUNG UND WÜRDIGUNG

8.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Durch die Siedlungsentwicklung nach innen wird eine angemessene Dichte der bestehenden Bauzonen unter Wahrung einer bestmöglichen Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Siedlungs- und Wohnqualität erzielt. Die zu erzielende Nutzungsdichte wird in der Überbauungsordnung durch eine minimale oberirdische Geschossfläche gesichert. Bei einer baulichen Verdichtung müssen auch eine angemessene Wohnqualität und Freiraumversorgung berücksichtigt werden. Daher sieht die Überbauungsordnung grosszügige Grünflächenbereiche und die Pflanzung neuer einheimischer Baum- und Sträucherarten vor.

8.2 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt als Nutzungsreserve in Form einer unüberbauten Bauzone. Durch das Erarbeiten einer Überbauungsordnung und das Erstellen der neuen Wohnüberbauung werden die Nutzungsreserven der Gemeinde Rubigen mobilisiert.

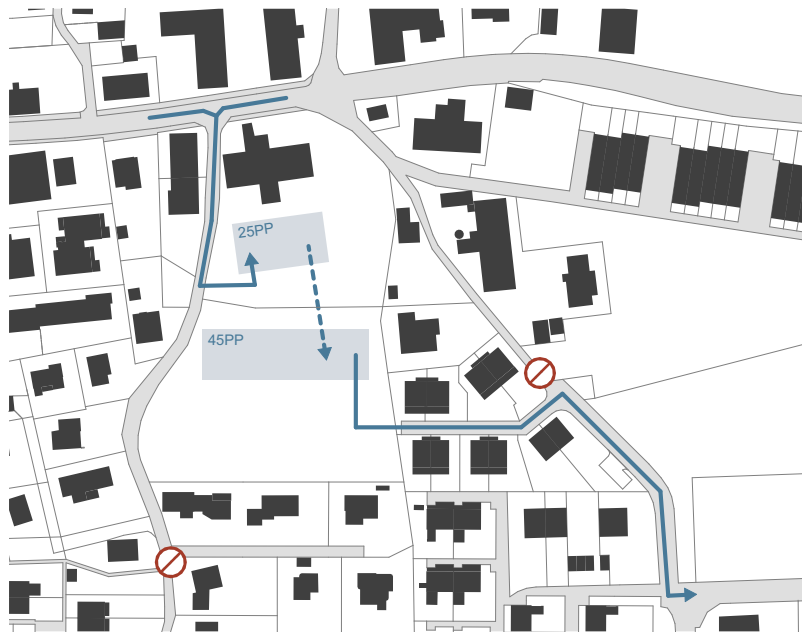
8.3 Erschliessung - Abstimmung Siedlung und Verkehr

Der Bahnhof Rubigen ist in 220 Metern Gehdistanz, ausgehend von der neuen Wohnüberbauung, erreichbar. Die S-Bahn verkehrt im Halbstundentakt nach Bern und Thun. Die gesamte Überbauungsordnung weist die ÖV-Güteklasse C auf.

Bezüglich des motorisierten Individualverkehrs (MIV) wurden die Parkplätze gemäss Art. 51 BauV berechnet und sind unterirdisch in zwei miteinander verbundenen Einstellhallen angeordnet. Besucherparkplätze werden oberirdisch erstellt. Die Möglichkeit betreffend der Ein- und Ausfahrt des Areals wurden intensiv untersucht. Dabei hat zusammen mit einer Vertretung des Oberingenieurkreises II am 11. August 2020 zusätzlich eine Besichtigung und Besprechung stattgefunden. Die verschiedenen Aspekte einer möglichen Verkehrsanbindung des Areals wurden dabei in einer gesamtheitlichen Interessenabwägung und unter Beizug der verschiedenen Fachplanern (Verkehr, Denkmalpflege, Landschaft etc.) abgewägt. Die Auswertung der Mitwirkung und nochmalige Überprüfung zusammen mit der Denkmalpflege und den Verkehrsplanern ermöglichen eine Lösung, welche die vollständige Erschliessung via Thunstrasse-Stöcklimattweg ermöglicht. Der Langsamverkehr sowie die Besucherparkplätze für den unteren Teilbereich werden dabei nach wie vor über den Stöcklimattweg Süd erschlossen.

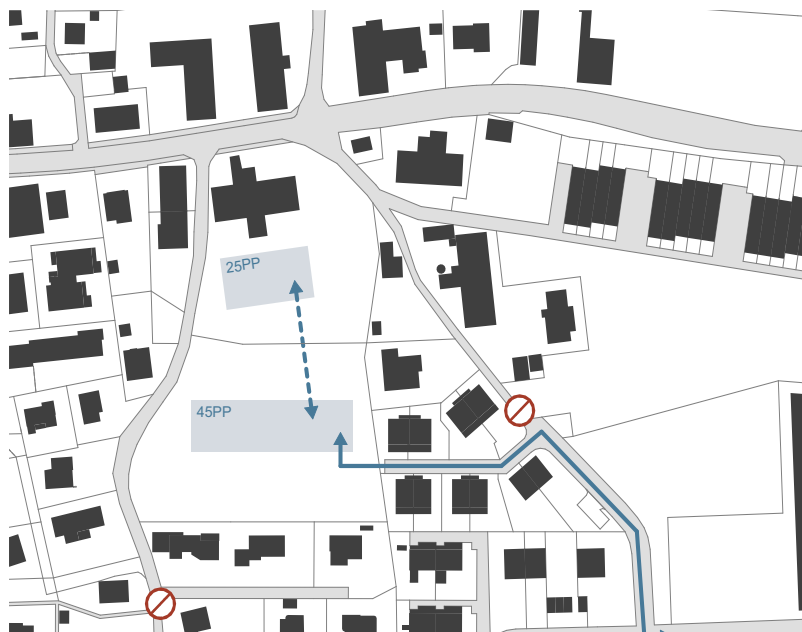
Variantenstudium Werkstattverfahren

Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens wurde durch die Kontextplan AG sowie unter Beizug des Oberingenieurkreises II ein Variantenstudium zur Erschliessung des Areals durchgeführt. Die Aspekte Verkehrs- und Schulwegsicherheit wie auch die Interessen des Schutzes von Ortsbild und Landschaft wurden in die Variantenprüfung einbezogen. Es ergaben sich vier Hauptvarianten zur möglichen Erschliessung des Areals.



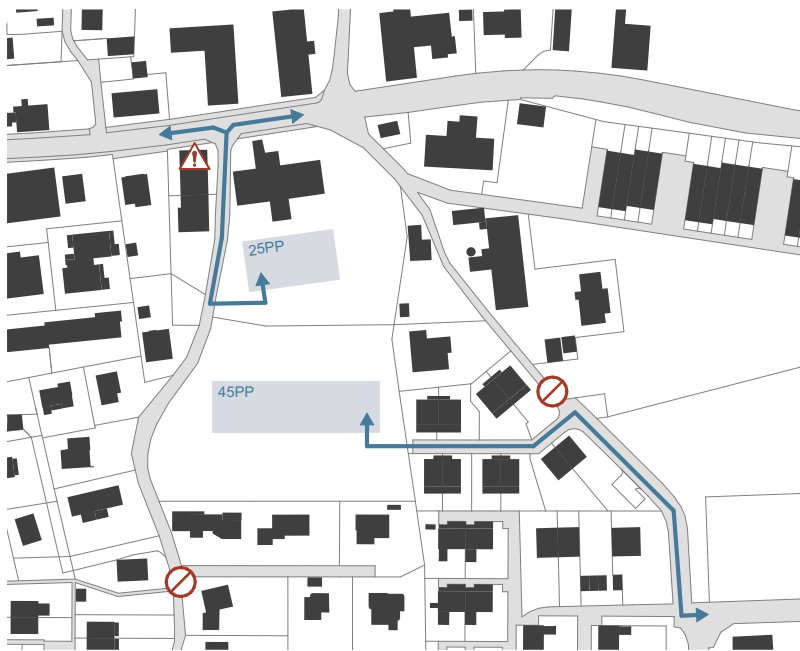
Variante 1

Einwegregime via Dorf-
mattweg in eine erste EH,
Tunnelbau zur zweiten EH und
Ausfahrt über den Stichstra-
sse Stöcklimattweg.



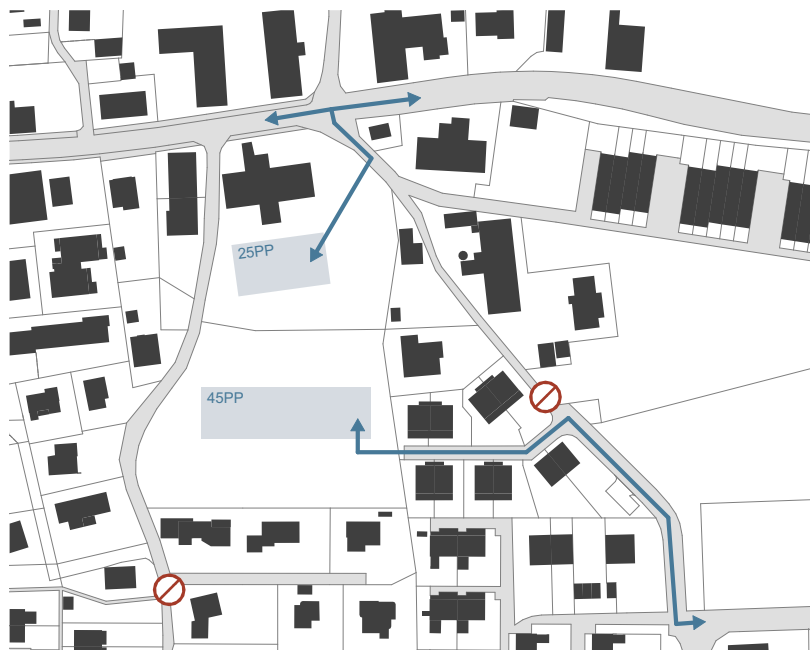
Variante 2

Komplette Zu- und Wegfahrt
via Sticher Stöcklimattweg
und Anbindung der oberen EH
mittels Tunnel.



Variante 3:

Die obere EH wird via Dorfmattweg erschlossen, die untere via Sticher. Damit wird die geteilte Frequentierung auf Morgen und Abend verteilt.



Variante 4

Die obere EH wird via Stöcklimattweg erschlossen, die untere via Sticher. Damit wird die geteilte Frequentierung auf Morgen und Abend verteilt.

Der Eingriff in die historisch wertvolle Setzung von Bauernhaus, Bauerngarten und Spycher erfährt einen Eingriff, dieser kann aber aufgrund von verschiedenen Massnahmen möglichst gering gehalten werden.

Interessenabwägung

Gestützt auf eine umfassende Interessenabwägung der beteiligten Instanzen (Grundeigentümer, Architekten, Vertreter des Oberingenieurkreises OIK II, der kantonalen Denkmalpflege, Ortsplaner, Externe Experten) und unter Berücksichtigung der Mitwirkungsergebnisse mit einer Abwägung der Vor- und Nachteile, konnte eine Mischvariante als zielführende Erschliessungslösung erarbeitet werden. Die Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle erfolgt dabei einspurig mit einem Ampelsystem, um so die Vorgaben und Empfehlungen des Expertengremiums berücksichtigen zu können (siehe Beilage 2). Mit Ausnahme des Langsamverkehrs sowie der Besucherparkplätze des unteren Teilbereiches, erfolgt die Erschliessung somit vollständig via Thunstrasse-Stöcklimattweg (siehe auch Grafik Seite 14).

8.4 Landschafts- und Ortsbildschutz

Das Referenzkonzept basiert auf einem qualitätssichernden Werkstattverfahren, welche durch ein Expertengremium beurteilt und beraten wurde. Der Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege wurde dadurch sichergestellt. Aus der abschliessenden Beurteilung der KDP, insbesondere betreffend der neuen Erschliessungssituation, geht hervor, dass das Referenzkonzept auf das Orts- und Landschaftsbild abgestützt ist.

8.5 Flora, Fauna und Lebensräume

Die Gemeinde Rubigen hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision (Beschluss Urne am 13. Juni 2021) die verschiedenen Objekte wie Hecken, Einzelbäume, Feld- und Ufergehölze, Hochstamm-Obstgärten, kommunale Trockenstandorte, historische Gärten und Landschaftsschutzgebiete inventarisiert. Sämtliche Aufnahmen wurden im Feld überprüft und ergänzt. Die wichtigsten Naturwerte, wie beispielsweise die Baumreihe entlang der Thunstrasse, wurden als schützenswerte Objekte in den Zonenplan Siedlung und Landschaft überführt und deren Schutz grundeigentümerverbindlich festgelegt.

Allgemeiner Umgang mit Naturwerten

Neben der Überprüfung sämtlicher Naturwerte im Rahmen der Ortsplanungsrevision war der Umgang mit den bestehenden und neuen Naturwerten wichtiger Bestandteil des Werkstattverfahrens. Das Bearbeitungsteam hat zur Ausarbeitung des Landschaftskonzepts ein Landschaftsarchitekten beigezogen. In der Aussenraumgestaltung des Referenzkonzepts wurde dabei von Beginn weg darauf geachtet, die zukünftigen Grünflächen naturnah zu gestalten und mindestens jene Bäume mit Neubepflanzungen zu ersetzen, welche aufgrund der Bebauung des Grundstücks nicht erhalten werden können. Das Aussenraumkonzept sieht bei den Neubepflanzungen standortheimische Baumarten aus regionaler Herkunft vor. Die Durchgrünung des Areals mit einer naturnahen Gestaltung ist ein Resultat des qualitätssichernden Verfahrens und wurde durch das Expertengremium gewürdigt und entsprechend im Referenzkonzept abgebildet. Der detaillierte Aussenraumgestaltungsplan ist gesetzlicher Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens und wird die Umsetzung gemäss Referenzkonzept im Detail aufzeigen können.

Hochstammobstbäume Hostet

Die Hostet mit den Hochstammobstbäumen südlich des Bauernhofes wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision ebenfalls im Feld begutachtet und inventarisiert, jedoch nicht in den Zonenplan Siedlung und Landschaft überführt. Dies auch, weil es

sich bei der betroffenen Fläche um Bauland handelt. Um eine Überbauung der Parzelle im Rahmen der kantonalen und kommunalen raumplanerischen Vorgaben gewährleisten zu können, ist ein Eingriff in die Hostet erforderlich. Dabei werden die Bäume, welche aufgrund der Nutzung des Baulandes entfernt werden müssen, durch Neubepflanzungen ersetzt. Zusätzlich sollen mit einer naturnahen Gestaltung des Aussenraums mit grosszügigen Grünflächen möglichst viele neue Naturelemente entstehen. Die Rahmenbedingungen der Ersatzbepflanzungen für die Hochstammobstbäume wie auch die Gestaltung der Grünflächen sind im Überbauungsplan sowie den Überbauungsvorschriften verbindlich verankert. Die darauf basierende detaillierte Massnahmenplanung und Verortung der einzelnen Bäume erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Diese Nachweise sind Voraussetzung für eine Baubewilligung.

Amphibien

Um das Vorkommen von Amphibien im bestehenden Feuerwehrlöschteich zu überprüfen, wurde ein externes Gutachten durch die Impuls AG in Auftrag gegeben. Das Gutachten zeigt auf, dass im Teich geschützte Arten vorkommen. Es sind daher Ersatzmassnahmen erforderlich, welche innerhalb des Areals umgesetzt werden. Die verbindliche Sicherung der Ersatzmassnahmen ist in den Überbauungsvorschriften verankert. Auf Stufe der Bauprojektierungen werden die detaillierten Ersatzmassnahmen zusammen mit den dafür beauftragten Fachpersonen geplant. Der Nachweis über die Umsetzung der Ersatzmassnahmen hat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erfolgen.

8.6 Qualitätssicherung

Im Rahmen des Werkstattverfahrens wurden verschiedene Möglichkeiten und Varianten für eine qualitätsvolle Bebauung der Baulandfläche sowie des schützenswerten Objekts geprüft und analysiert. Das Referenzkonzept bietet eine optimale Eingliederung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild sowie verträgliche bauliche Dichte, ohne dabei die Aussenraumqualitäten zu mindern. Die Qualitätssicherung ist sowohl in den Vorschriften der ZPP wie auch in jener der UeO sichergestellt.

8.7 Ausgleich von Planungsvorteilen

Durch die Überbauungsordnung entstehen planungsbedingten Vorteile. Nach Art. Abs. 1 lit. c) des Reglements über die Mehrwertabgabe der Gemeinde Rubigen (MWAR) wird bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbes-

serung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzoning) eine Mehrwertabgabe erhoben. Sie beträgt gemäss Art. 2 Abs. 2 lit c) MWAR 30 % des Mehrwertes. Die Berechnung des Mehrwertes erfolgt nach anerkannter Methode. Das Verfahren, die Fälligkeit sowie die Sicherung richten sich nach Art. 142c-142e des kantonalen Baugesetzes (BauG).

8.8 Gesellschaftliche Auswirkungen

Durch die neue Überbauung werden in der Gemeinde Rubigen neue Wohneinheiten geschaffen. Es werden Wohnungen in verschiedenen Grössen realisiert, wodurch Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen erreicht werden und somit der Segregation entgegengewirkt wird. Eine Gentrifizierung des Quartiers kann nicht stattfinden, da es sich beim Bauvorhaben nicht um eine Sanierung oder einen Ersatzneubau handelt.

8.9 Grössere Spielfläche

Im Art. 15 Abs. 2 des Baugesetzes (BauG) ist festgehalten, dass in Wohnsiedlungen, die aufgrund einer Überbauungsordnung erstellt werden, eine grössere zusammenhängende Spielfläche vorzusehen ist. Gemäss Art. 46 der Bauverordnung (BauV) wird die Grösse dieser Fläche über die Anzahl der Familienwohnungen (Wohnung mit mindestens drei Zimmer) definiert:

> 20 und mehr Familienwohnungen 400 m²

> 30 und mehr Familienwohnungen 500 m²

> 40 und mehr Familienwohnungen 600 m²

Im Referenzkonzept werden insgesamt 51 neue Wohnungen vorgesehen. Die geforderte Spielfläche soll Jugendlichen und Erwachsenen für Ball- und Rasenspiele zur Verfügung stehen. Nach den geltenden Bestimmungen der Bauverordnung Art. 46 ist demnach eine grössere Spielfläche von mindestens 600 m² zu erstellen.

Das Expertengremium hat im Rahmen des Werkstattverfahrens aufgezeigt, dass die Integration einer grösseren Spielfläche von 600 m² innerhalb des bestehenden Areals ohne beträchtliche negative Auswirkungen nicht umsetzbar ist. Die im Rahmen des Werkstattverfahrens vorgenommene Interessenabwägung kann wie folgt zusammengefasst werden:

Dichte Bauweise unter Einhaltung des schützenswerten Ortsbildes:

> Mit der Bebauung muss eine minimale Dichte unter Einhaltung des schützenswer-

ten Ortsbildes eingehalten werden. Die minimale oberirdische Geschossflächenziffer GFZo hat über den ganzen Perimeter 0.7 zu betragen. Das Nutzungsmass ist angemessen, insbesondere aufgrund der Zentrumslage des Areals, und entspricht den übergeordneten raumplanerischen Zielsetzungen. Eine weitere Reduktion der Dichte widerspricht den übergeordneten raumplanerischen Bestrebungen.

Anordnung und Setzung der Bauten:

- > Das qualitätssichernde Verfahren zeigt, dass im Baubereich „Gehöft“ ein Platz entstehen soll, welcher von zwei Neubauten abgegrenzt und definiert wird. Die Bauten müssen bewusst Nahe zum Bauernhaus stehen. Das Bauernhaus, die zwei neuen, eher kleinmassstäblichen Neubauten und der innenliegende Platz bilden ein Ensemble. Im Baubereich „Neubau“ sind bewusst zwei grossmassstäbliche Bauten zu realisieren. Dies auch, da im Baustein Gehöft aufgrund der Berücksichtigung des Ortsbildes, eine relativ geringe Dichte erreicht wird. Dazwischen liegt der Obstgarten als gemeinschaftlicher Aussenraum sowie Verbindungselement und Grünfilter. Mit der Aufteilung des Areals und der Setzung der Baukörper entsteht im Hofbereich ein logischer Ort für eine Aufenthalts- und Spielfläche, welche jedoch die quantitativen und qualitativen Anforderungen an eine grössere Spielfläche nicht erfüllt kann.

Topografie:

- > Die Erstellung einer grösseren, zusammenhängenden Spielfläche von 600 m² gemäss BauV ist aufgrund der Topografie (steiles Gelände) herausfordernd. Die Realisierung der grösseren Spielfläche in vollem Ausmass hätte grosse Abgrabungen und Aufschüttungen sowie eine unzweckmässige interne Erschliessung (Lage der Fusswege und Hauszugänge) zur Folge, die das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen würden.
- > Innerhalb des Projektierungsgebietes gibt es keinen flacheren Bereiche oder geeigneten Alternativstandort, wo die „grössere Spielfläche“ realisiert werden könnte.

Durch diese Voraussetzungen wurde eine Reduktion der Mindestfläche angestrebt, wobei im Rahmen der Vorprüfung ersichtlich wurde, dass auch mit einer Reduktion der Fläche die qualitativen Anforderungen (gut proportionierte, zusammenhängende, ebene Fläche) nicht erfüllt werden können. Für solche Fälle sieht Art. 46a BauG die Möglichkeit einer Befreiung von der Erstellungspflicht vor. In der raumplanerischen Gesamtbetrachtung ist ersichtlich, dass eine Befreiung respektive Auslagerung der Spielfläche die sinnvollste Lösung ist.

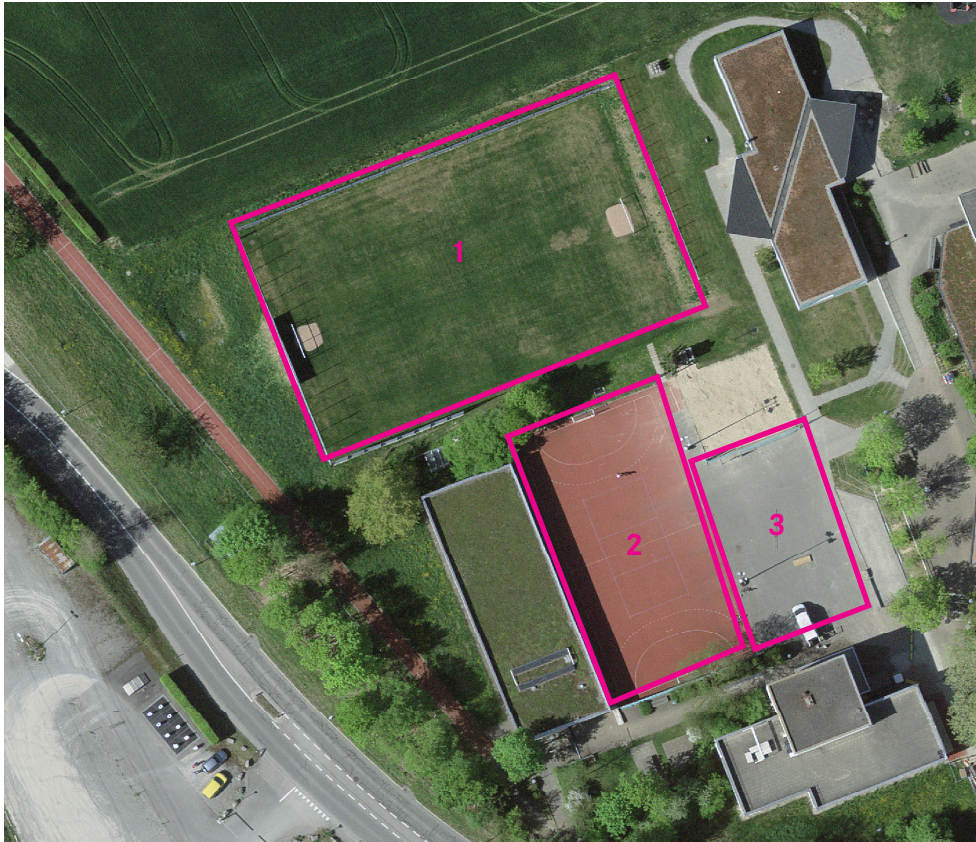
In kurzer Distanz zum Areal Obstgarten befindet sich die Schulanlage, welche mehrere grössere Spielflächen aufweist, welche den quantitativen und qualitativen Ansprüchen genügen. Die Schulanlage ist vom Obstgarten-Areal zu Fuss in kurzer Distanz und sicher zu erreichen.



Die Distanz vom Areal Obstgarten zum Schulhausareal beträgt rund 385m.

Das Grundstück der Schule weist einen grosszügigen Aussenraum mit verschiedenen Spiel- und Aufenthaltsflächen auf. Dazu gehören unter anderem:

- > Rasensportfläche (ca. 1'730m²), Nr. 1
- > Roter Sportplatz (ca. 650m²), Nr. 2
- > Hartplatz mit Sportgeräten, Basketball usw. (ca. 435m²), Nr. 3



Übersicht Schulareal mit den öffentlichen Spielflächen.

Voraussetzung für die Befreiung der Erstellungspflicht

Die Befreiung der Erstellungspflicht erfolgt aufgrund einer ganzheitlichen Interessenabwägung. Bereits das qualitätssichernde Verfahren hat aufgezeigt, dass aufgrund der Topografie, der dichten Bauweise, der Erhaltung der wertvollen Bausubstanz, der historischen Gartenanlage, der schützenswerten Bäume, der Gestaltung der Siedlungsränder, der Sicherstellung der Langsamverkehrsverbindungen sowie des Erschließungssystems, eine Realisierung innerhalb des Areals nicht möglich ist. Die im Zentrum Baubereichs „Gehöft“ geplante Spiel- und Aufenthaltsfläche wird trotz Befreiung von der Erstellungspflicht beibehalten. Mit dem Referenzkonzept und der Überbauungsordnung wird zudem weiterer qualitativ hochwertiger Aussenraum mit vielen Grünflächen und Aufenthaltsbereichen (z.B. Obstgarten im Zentrum, Siedlungsplatz Baustein Neubauten, Hofbereich Baustein Gehöft) sichergestellt. Die zweckmässige Gestaltung der Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze ist ebenfalls gewährleistet.

Gemäss Art. 46a BauV darf auf die Erstellung einer grössere Spielfläche verzichtet werden, wenn in der Nähe des Baugrundstücks ein gut erreichbare grössere Spielfläche vorhanden ist, diese genügend gross und gut ausgerüstet ist sowie deren Bestand, Benützung und Zugänglichkeit rechtlich sichergestellt ist. Die nachstehende Tabelle zeigt die Erfüllung dieser Kriterien.

Kriterien gemäss Bauverordnung Art. 46a	Situation Areal Obstgarten
Nähe zum Baugrundstück In der Regel max. 400m	vgl. Abbildung S.40: Die Distanz vom Areal Obstgarten zum Schulhausareal mit den grösseren Spielflächen (Rasenplatz, roter Platz, Hartplatz) beträgt rund 385 m.
Gut erreichbar Sicher erreichbar, bei verkehrsorientierten Strassen müssen Trottoirs vorhanden sein	Es handelt sich um den normalen Schulweg gemäss aktuellem Verkehrsrichtplan der Gemeinde. Die Strassenquerungen sind entweder mittels Fussgängerstreifen oder Unterführungen gesichert. Die Thunstrasse mit Tempo 30 und breiten, übersichtlichen Trottoirs ermöglichen zusammen mit der Unterführung der Worbstrasse ein sicheres Erreichen der Spielfelder innerhalb der geforderten Distanz.
Genügend gross Min. 600m ²	Sportrasen, ca. 1'730m ² Roter Platz, ca. 650m ² zusätzlich: Hartplatz, ca. 435m ²
Gut ausgerüstet gut proportioniert, zusammenhängend und eben, Rasen oder Hartplatz	Die Aussenanlage der Schule entsprechen sämtlichen qualitativen Voraussetzungen. Sie sind zusammenhängend, gut proportioniert und eben. Es sind sowohl Hartplatzflächen wie auch Rasenflächen vorhanden.
Bestand, Benützung, Zugänglichkeit Zugänglichkeit Nachmittag, Abend, Wochenende, Ferienzeit Privates Spielfeld: Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde	Die Flächen sind im Eigentum der Gemeinde. Es ist keine Dienstbarkeit erforderlich. Die Aussenanlagen sind öffentlich zugänglich. Nur bei speziellen schulischen Anlässen oder Vermietungen können vereinzelt Sperrzeiten vorkommen. Eine vollständige Belegung der Spielflächen ist äusserst selten, die Flächen können problemlos nebeneinander genutzt werden.

Fazit: Befreiung der Erstellung einer grösseren Spielfläche

Das Areal bietet selber keinen geeigneten Standort für die Realisierung einer grösseren Spielfläche. Der in der Nähe gelegene Standort beim Schulhaus wird den Anforderungen allerdings gerecht. Für die grössere Spielfläche werden die oben aufgeführten Kriterien zur Befreiung von der Erstellungspflicht geltend gemacht und es wird demnach auf die Realisierung einer internen grösseren Spielfläche verzichtet. Der eingeplante Spiel-, Aufenthalts- und Begegnungsplatz südlich des Bauernhauses wird dennoch gemäss Referenzkonzept umgesetzt.

9. PLANERLASSVERFAHREN

9.1 Mitwirkung

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung mit der Einführung der Zone mit Planungspflicht ZPP D "Obstgarten" unterliegt der Mitwirkungspflicht. Die Überbauungsordnung liegt in der Kompetenz des Gemeinderates. Da die Überbauungsordnung gestützt auf das Referenzkonzept jedoch bereits ausgearbeitet werden konnte, werden diese Unterlagen ebenfalls der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet.

Der Gemeinderat führte zwei Informationsveranstaltungen durch. Sämtliche Projektunterlagen lagen zwischen dem 6. November 2020 und dem 7. Dezember 2020 während 30 Tagen öffentlich auf und konnten sowohl bei der Gemeindeverwaltung wie auch der Website der Gemeinde eingesehen werden.

Die Auswertung der Mitwirkungseingaben mit den entsprechenden Stellungnahmen des Gemeinderates können dem Mitwirkungsbericht vom 2. Februar 2021 entnommen werden (siehe Beilage 3: Mitwirkungsbericht vom 2. Februar 2021).

9.2 Vorprüfung

Die Planungsinstrumente wurden am 9. Februar 2021 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 24. Juni 2021 wurden folgende Genehmigungsvorbehalte geäußert (Zusammenfassung):

- > Verankerung des Referenzkonzepts im Baureglement
- > Ergänzung konkreter Aussagen resp. Massnahmen zu den vorhandenen Naturobjekten (Feuerwehrlöschteich, Ersatzmassnahmen Hostet, Begrünung Flachdächer, naturnahe Gestaltung der Grünbereiche etc.)
- > Überprüfung einer Auslagerung der erforderlichen grösseren Spielfläche gemäss Art. 46a BauG (zur Sicherstellung qualitativer Anforderungen).
- > Ausscheiden eines Bereichs zur Sicherstellung einer öffentlichen Fusswegverbindung entlang der Thunstrasse auf privatem Grundstück
- > Präzisierungen zu den vorspringenden Gebäudeteilen und Kleinbauten

- > Bereinigung der Nutzungsbestimmungen und Lärmempfindlichkeitsstufen von Sektorengrenze gemäss Zonenplan und Baureiche gemäss Überbauungsplan
- > Vermassung des zukünftig öffentlichen Fusswegs durch das Areal
- > Überprüfung Anschlusspflicht Fernwärme oder gänzliche Streichung des Artikels zu den Energiebestimmungen, da die Regelungen im kantonalen Recht abschliessend sind

Die Planungsinstrumente wurden aufgrund der Genehmigungsvorbehalte und Hinweise sowie Empfehlungen des AGR überarbeitet.

9.3 Öffentliche Auflage

folgt [...]

9.4 Genehmigung

folgt [...]

BEILAGEN

- 1: Schlussbericht Werkstattverfahren "Obstgarten" der r + st architekten ag vom 2. Februar 2021
- 2: Verkehrskonzept der Kontextplan AG vom 2. Februar 2021
- 3: Mitwirkungsbericht vom 2. Februar 2021

