



Einwohnergemeinde Trubschachen

georegio
atelier für raumentwicklung

Gesamtrevision Ortsplanung

Erläuterungsbericht

Stand: 22.04.2022, Mitwirkung



April 2022

Impressum

Auftraggeber: Gemeinderat Trubschachen
Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch, T 034 423 56 38
Titelbild: Trubschachen, Internet

Version	Datum	Inhalt
1.0	22.04.2022	Exemplar für die Mitwirkung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
1.1	Bestehende Planungsinstrumente	1
1.2	Entwicklung und Struktur von Bevölkerung und Beschäftigten	2
1.3	Gemeindetypologie und Siedlungsstruktur	3
1.4	Wohnbaulandbedarf gemäss kantonalem Richtplan	3
2	Zielsetzungen	4
2.1	Allgemeine Entwicklungsziele und Leitsätze	4
2.2	Übereinstimmung der Zielsetzungen mit den übergeordneten Planungen	5
3	Projektorganisation und Planungsprozess	6
4	Zonenplan Siedlung	7
4.1	Einzonungen weitgehend überbauter Gebiete	7
4.2	Einzonung Arbeitszone	9
4.3	Aufzonungen	10
4.4	Umzonungen	13
4.5	Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauungsordnungen (UeO).....	13
4.6	Aufhebung Überbauungsordnungen.....	17
4.7	Weitere Zonenplanänderungen	18
4.8	Festlegung von Mindestdichten	19
4.9	Ortsbildschutzgebiet.....	20
5	Zonenplan Landschaft	21
5.1	Landschaftsschutzgebiete	21
5.2	Kulturobjekte	22
5.3	Naturobjekte	22
5.4	Naturgefahren	23
6	Baureglement	25
7	Richtplan Langsamverkehr und Erschliessung	27
8	Verfahren	28
8.1	Allgemein.....	28
8.2	Öffentliche Mitwirkung	28
8.3	Vorprüfung	28
8.4	Auflage, Einsprachen und Beschluss	28
8.5	Genehmigung	28
9	Anhang	29
9.1	Anhang 1 Grundlagen für die Ortsplanungsrevision	29
9.2	Anhang 2 Siedlungsentwicklung nach innen.....	35
9.3	Anhang 3 Umgang mit bestehenden Planungsinstrumenten	40
9.4	Anhang 4 Erschliessung bei weitgehend überbauten Gebieten	41

Beilagen

- Baureglement
- Zonenplan Siedlung 1:5000
- Zonenplan Landschaft 1:8000
- Inventarplan
- Richtplan Langsamverkehr und Erschliessung
- Strategiepapier Ortsplanungsrevision

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur (Quelle: Bundesamt für Statistik, 2020)	2
Abb. 2	Beschäftigte nach Wirtschaftssektor (Quelle: Bundesamt für Statistik, 2020)	2
Abb. 3	Siedlungsentwicklung Trubschachen 1900 und 1950 (maps.geo.admin.ch)	3
Abb. 4	Siedlungsentwicklung Trubschachen 1980 und 2018 (maps.geo.admin.ch)	3
Abb. 5	Luftbild Gebiet Bäreggstalden und Ausschnitt neuer Zonenplan mit Arbeitszone (violett)	9
Abb. 6	Aktuelle Geschossigkeit der einzelnen Zonen	11
Abb. 7	Aufzonung Feldheim	11
Abb. 8	Aufzonung Trubstrasse	12
Abb. 9	Aufzonung Bahnhofstrasse	12
Abb. 10	Zonenplanänderung ZPP 1	13
Abb. 11	ZPP 2 Rebermatte	14
Abb. 12	Eindrücke Richtprojekt Hasenlehnmatte	16
Abb. 13	Verschiebung Kulturland	16
Abb. 14	Arbeitszone Untere Säge	17
Abb. 15	Ortsbildschutzgebiet Trubschachen, schwarz gepunktet	20
Abb. 16	Überblick Landschaftsschutzgebiete und Vorgaben regionaler Richtplan	21
Abb. 17	Änderung Gefahrenstufe vorder Weg und obere Wegmatte (links: bisher, rechts: neu)	24
Abb. 18	Änderung Gefahrenstufe Unteri Sagi, Himmelhausmatte und Hasenlehnmatte (links: bisher, rechts: neu)	24
Abb. 19	Erwartete Sanierungskosten für Brücken	28
Abb. 20	öV-Anschluss Trubschachen (rot = Zuglinie, orange = Buslinie & Erschliessungsgüteklassen C–E)	29
Abb. 21	Kantonsstrassen Gemeinde Trubschachen	29
Abb. 22	Inventar der historischen Verkehrswege (IVS)	32
Abb. 23	Grundwasserschutzkarte	33
Abb. 24	Konsultationsbereich Störfallvorsorge	34
Abb. 25	Nutzungsreserven und –potentiale	35
Abb. 26	Verortung bestehende Reserven in der Gemeinde Trubschachen	39

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Übersicht über die Einzonung von weitgehend überbauten Gebieten	9
Tab. 2	Geplante Umzonungen	13
Tab. 3	ZPP 1 – Änderungen auf den einzelnen Parzellen	14
Tab. 4	Aufhebung Überbauungsordnungen	18

Tab. 5	Weitere Zonenplanänderungen	19
Tab. 6	Minstdichten auf Bauzonenreserven.....	19
Tab. 7	Verortung Einzelbäume	23
Tab. 8	Verortung Weiher	23
Tab. 9	Änderung Gefahrenstufe bei Baulandreserven	25
Tab. 10	Annahmen und Vorgaben zur Nutzung der bestehenden Bauzonen.....	36
Tab. 11	Nutzungsreserve in unüberbauten Bauzonen	36
Tab. 12	Nutzungspotentiale durch Massnahmen im überbauten Gebiet	37
Tab. 13	Nutzungsreserven und –potentiale	37
Tab. 14	Massnahmen zur Aktivierung und optimalen Nutzung der unüberbauten Reserven	38
Tab. 15	Massnahmen zur Aktivierung und optimalen Nutzung der überbauten Parzellen.....	38
Tab. 16	Bestehenden Baulandreserven	39

1 Ausgangslage

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Trubschachen wurde im Jahr 2008 von der Gemeindeversammlung beschlossen und im August 2010 genehmigt. Seither haben sich die übergeordnete Gesetzgebung und die relevanten Planungsgrundlagen stark verändert.

Im Jahr 2014 ist das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Die Ziele der Raumplanung werden darin grundsätzlich neu definiert und die Anforderungen an den Umgang mit dem Boden markant verschärft. Die Entwicklung der Siedlung soll verstärkt nach innen erfolgen. Die Rahmenbedingungen für Ortsplanungsrevisionen sind im 2015 revidierten kantonalen Richtplan 2030 festgelegt. Zudem wird mit der am 1. April 2017 in Kraft getretenen Revision des Baugesetzes (BauG) und der Bauverordnung (BauV) dem Schutz des Kulturlandes ein hohes öffentliches Interesse zugesprochen.

Seit 2018 wurden in einer Teilrevision die Gewässerräume festgelegt, die Verordnung über die Begriffe und Messweisen (BMBV) im Baureglement und eine Änderung an der ZPP 4 umgesetzt. Am 11. September 2020 wurde die Umsetzung der BMBV und die Änderung der ZPP 4 durch die Gemeindeversammlung beschlossen. Die Festlegung der Gewässerräume wurde an dieser Gemeindeversammlung abgelehnt, jedoch an der Gemeindeversammlung vom 01. Dezember 2021 nach erneuter Überprüfung beschlossen.

Im Rahmen der Arbeiten zur Teilrevision wurde ersichtlich, dass neben den technischen Anpassungen Bedarf nach weitergehenden Änderungen besteht. Demnach hat sich die Gemeinde entschieden, nach Abschluss der Teilrevision eine Gesamtrevision zu starten, die sich auf die Anliegen und Entwicklungsabsichten der Gemeinde konzentriert.

In einer Vorphase hat der Gemeinderat die Ziele und Leitlinien basierend auf den Kriterien der nachhaltigen Entwicklung für die Ortsplanungsrevision in einem Strategiepapier festgelegt. Das Strategiepapier bildet als Leitbild eine wichtige Grundlage für die Ortsplanungsrevision.

1.1 Bestehende Planungsinstrumente

Die bestehende baurechtliche Grundordnung bestehend aus Baureglement, Zonenplan, Zonenplan Gefahrenhinweise und Richtplan Schutz von 2010 werden mit der Gesamtrevision aufgehoben und durch die neuen Planungsinstrumente ersetzt. Der Zonenplan Gewässerräume bleibt in Kraft. Zudem bestehen verschiedene Überbauungsordnungen und Überbauungspläne, diese werden soweit möglich aufgehoben und mit den neuen Planungsinstrumenten ersetzt. Zum Umgang mit einzelnen bestehenden Planungsinstrumenten vgl. auch Anhang, Kapitel 9.2).

Vor der Gesamtrevision sind folgende Planungsinstrumente vorhanden:

- Zonenplan 2010
- Vermessungsgrundlage zum Zonenplan, 2010
- Zonenplan Gefahrenhinweise 2010
- Zonenplan Gewässerräume 2021
- Baureglement 2010/2021

- Richtplan Schutz 2010
- Naturschutz und Landschaft, kommunaler Richtplan, 2002
- Naturschutz Richtplan, 1997
- Verkehr Richtplan, 1997
- Hasenlehnmatte Gestaltungsrichtplan, 1989
- Versorgungsrichtplan, 1975
- Nutzungs- und Landschaftsrichtplan, 1975
- Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan, 1975

- UeO Götschimatte, 2020
- Erschliessungs-UeO – Dorfstrasse – Himmelhausmatte, 2016

- Teil-UeO Himmelhausmatte, ZPP Nr. 1, 2016
- UeO – Hinter Graben, 2008
- UeO – Käserei Götschi, 2002
- UeO Drahtseilfabrik Jakob AG, 1994
- UeO Obere Wegmatte, 1992
- UeO Hasenlehnmatte, 1989
- UeP mit SBV Vorder Weg, 1981
- Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV Unter Blapbach, 1975

1.2 Entwicklung und Struktur von Bevölkerung und Beschäftigten

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Trubschachen ist seit 2010 um rund 60 Personen gewachsen (siehe Abb. 1), wobei es zwischendurch immer wieder Jahre gab, wo sich die Zahl ein wenig reduzierte. Im Jahr 2020 wuchs die Zahl schliesslich auf 1465 Einwohner/innen.

Der Kanton Bern behandelt Trubschachen in seinem Richtplan 2030 als «zentrumnahe ländliche Gemeinde». In diesem Gemeindetyp wird eine Zunahme der Bevölkerung um rund 4 % in den nächsten 15 Jahren erwartet. Dies entspricht in Trubschachen einer Entwicklung von rund 60 zusätzlichen Raumnutzenden.

Die Altersstruktur zeigt, dass der höchste Anteil bei den Personen zwischen 50 und 60 Jahren liegt, wobei auch der Anteil zwischen 60 und 70 Jahren relativ hoch ist. Eine gewisse Überalterung der Bevölkerung ist zwar erkennbar, befindet sich aber im ähnlichen Rahmen wie in vergleichbaren Gemeinden im ländlichen Raum. Innerhalb der Gemeinde sind die meisten Arbeitsplätze im Sektor 2 (Industrie/Bau) zu finden.

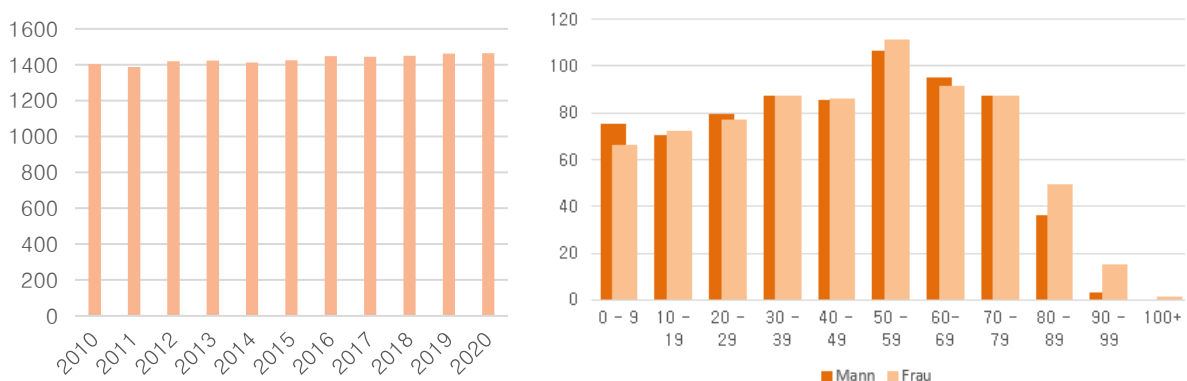


Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur (Quelle: Bundesamt für Statistik, 2020)

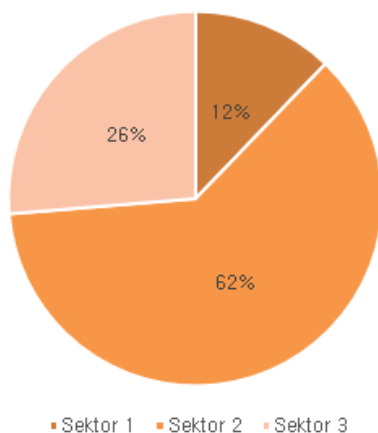


Abb. 2 Beschäftigte nach Wirtschaftssektor (Quelle: Bundesamt für Statistik, 2020)

1.3 Gemeindetypologie und Siedlungsstruktur

Trubschachen am Oberlauf der Ilfis beim Zusammenfluss von Ilfis und Trueb am Übergang vom Emmental ins Entlebuch. Die Gemeinde ist ländlich und naturnah geprägt. Sie grenzt an die Gemeinden Langnau, Trub und Eggiwil.

Im Jahr 1900 war der Dorfkern von Trubschachen noch sehr klein und konzentrierte sich auf eine Bautiefe entlang den Verbindungsstrassen. Zwischen 1900 und 1950 entwickelte sich das Dorf vor allem entlang der Hauptverkehrsstrassen Dorf-, Trub- und Mühlestrasse, die früheren Lücken wurden geschlossen und eine zweite Bautiefe erschlossen. Zwischen 1950 und 1980 entstanden die Wohngebiete Vorder Weg, das Gebiet entlang der Bahnhofstrasse und das Gebiet Blapbach, welche jeweils über Erschliessungsbügel oder Stichstrassen erschlossen wurden. Zudem entwickelte sich das Arbeitsgebiet rund um den Betrieb der Kambly.



Abb. 3 Siedlungsentwicklung Trubschachen 1900 und 1950 (maps.geo.admin.ch)

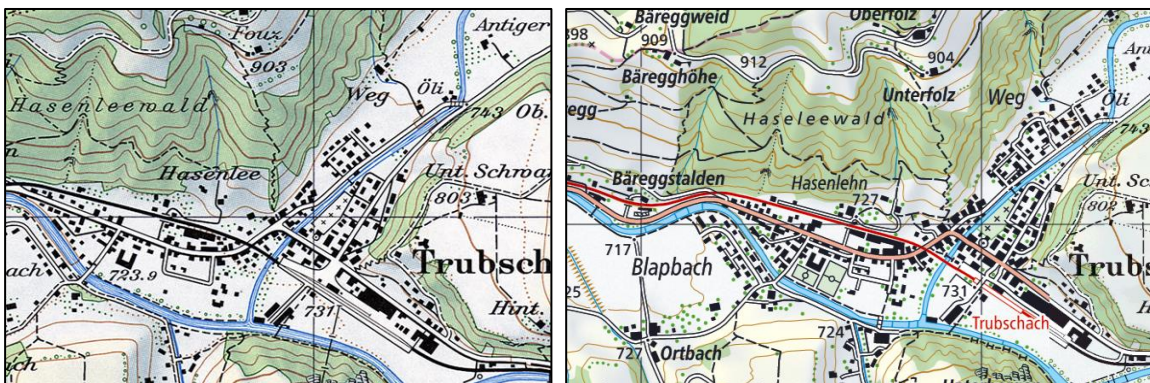


Abb. 4 Siedlungsentwicklung Trubschachen 1980 und 2018 (maps.geo.admin.ch)

1.4 Wohnbaulandbedarf gemäss kantonalem Richtplan

Der Wohnbaulandbedarf einer Gemeinde wird gemäss der Berechnungsgrundlage im Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans bestimmt. Um in den Bauzonen genügend Kapazität für das erwartete Bevölkerungswachstum zu schaffen, ist gemäss den kantonalen Berechnungen eine Wohnbaulandreserve von rund 1.7 ha notwendig. Die Gemeinde hat eine Raumnutzerdichte von 52 RN/ha und liegt damit deutlich über dem Richtwert von 39 RN/ha für den Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gebiete». In den bestehenden Bauzonen gibt es aber noch Reserven im Umfang von rund 3.08 ha (Erhebung 2022, siehe Online Tool des AGRs). Daher kann die Gemeinde keinen Wohnbaulandbedarf geltend machen. Sie müsste allfällige Einzonungen also flächengleich durch Auszonungen kompensieren.

Im Rahmen der Revision werden für die bestehenden Reserven (siehe Abb. 26 und Tab. 16) Massnahmen getroffen, damit diese optimal genutzt werden können.

2 Zielsetzungen

Zu Beginn des Jahres 2021 wurden in einem Strategiepapier die Entwicklungsziele und Leitsätze der Ortsplanungsrevision festgelegt, dieses liegt diesem Erläuterungsbericht bei. Das Strategiepapier bildet als Leitbild primär eine wichtige Grundlage für die Ortsplanungsrevision, ist aber nicht behördenverbindlich.

2.1 Allgemeine Entwicklungsziele und Leitsätze

2.1.1 Gesellschaft

Moderates Wachstum eines attraktiven Wohn- und Lebensorts

Als Entwicklungsziel wird ein moderates Wachstum angestrebt. Einem Bevölkerungsrückgang wird aktiv entgegengewirkt. Der Dorfkern der Gemeinde wird aufgewertet und gepflegt (u.a. Begegnungsplätze, Bahnhofplatz, attraktive und sichere Fusswege). Die Wohn- und Erholungsräume innerhalb der Gemeinde stehen im Einklang miteinander und sind attraktiv für Neuzuzüger/innen. Die Gemeinde fördert die Verfügbarkeit von Bauland und sucht dementsprechend im Rahmen von Grundeigentümergegesprächen Lösungen für die Mobilisierung von noch unüberbauten Flächen. Das Instrument der Bauverpflichtung wird im Rahmen der OPR aufbereitet, eine konkrete Anwendung wird jedoch erst im Nachgang zur OPR geprüft, falls die in der OPR angewendeten Massnahmen zur Baulandmobilisierung keine Wirkung zeigen.

Erhalt Ortsbild

Ein Entwicklungsziel der Gemeinde ist, das Ortsbild Trubschachen für Einheimische und Gäste attraktiv und identitätsstiftend zu gestalten. Bauliche und ästhetische Qualitäten werden erhalten und weiterentwickelt. Die Gemeinde unterstützt und fördert dabei qualitätssichernde Verfahren im Rahmen ihrer Möglichkeiten und ist offen gegenüber kantonalen Angeboten wie bspw. SEin^{plus}.

2.1.2 Wirtschaft

Unterstützung und Förderung lokaler Gewerbe

Trubschachen ist ein Wohn- und Arbeitsstandort. Diese Voraussetzung soll weiter gestärkt werden. Die raumplanerischen Voraussetzungen, damit lokale bestehende Unternehmen erhalten werden, aber auch neue Unternehmen in der Gemeinde angesiedelt werden könnten, wird mit der Ortsplanungsrevision geschaffen.

2.1.3 Umwelt

Förderung Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Die Gemeinde Trubschachen strebt bis 2040 eine zu 80% und bis zu 2050 eine weitestgehend fossilfreie Energieversorgung an und erhöht den Anteil energieeffizienter privater Bauten substanziell. Somit ist ein wichtiges Entwicklungsziel der Gemeinde, dass der Energiebedarf zu einem wesentlichen Teil mit erneuerbaren Ressourcen gedeckt und die Abhängigkeit von nicht erneuerbaren Energieträgern vermindert wird. Weiter soll die Energieeffizienz mit geeigneten Massnahmen gesteigert werden, insbesondere mit der Reduktion des Energieverbrauchs von Gebäuden. Im Rahmen der OPR werden dazu wo sinnvoll spezifische Artikel im Baureglement geprüft.

Schutz und Aufwertung wertvoller Natur- und Lebensräume

Mit der Landschaftsplanung wird möglichst klar definiert, welche wertvollen Natur- und Lebensräume geschützt und erhalten werden sollen. Als Orientierungsrahmen dafür dient u. a. der Teilrichtplan Landschaft der Region Emmental, dessen Festlegungen jedoch unter Berücksichtigung

der örtlichen Verhältnisse überprüft werden. Im Rahmen der OPR werden dazu bspw. Landschafts- schutz- und/oder – schongebiete ausgeschieden. Für das Landschaftsbild besonders prägende Landschaftselemente wie freistehende Einzelbäume oder ökologisch wertvolle Objekte werden ge- schützt.

Fokus auf Siedlungsentwicklung nach innen

Der haushälterische Umgang mit der Ressource Boden steht im Zentrum der Siedlungsentwicklung von Trubschachen. Die Gemeinde treibt eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen an und unterstützt diese aktiv. Der Fokus liegt dabei nicht auf neuen Einzonungen, sondern auf einer Optimierung der Nutzung der bestehenden Bauzonen. Dabei werden u. a. Um- und Aufzonungen geprüft, die zu einer besseren Nutzung der bestehenden Bauzonen führen. Weiter werden die vielen bestehenden Überbauungsordnungen auf eine Anpassung oder Aufhebung hinsichtlich einer bes- seren Ausnützung geprüft. Allfällige Erweiterungen von Bauzonen werden dort konzentriert, wo bereits bestehende Anlagen und Infrastrukturen vorhanden sind. Mit den bestehenden Bauzonen- reserven soll die langfristige Entwicklung der Gemeinde sichergestellt werden.

2.2 Übereinstimmung der Zielsetzungen mit den übergeordneten Planungen

Raumplanungsgesetz: Die Planung entspricht den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes durch die konsequente Ausrichtung der Entwicklung auf das bestehende Siedlungsgebiet (Siedlungsent- wicklung nach innen lenken, kompakte Siedlungen schaffen). Mit der Ortsplanungsrevision werden die Fruchtfolgeflächen geschont (keine Neueinzonungen ausser Einzonungen von weitgehend überbauten Gebieten), die Entwicklung von Siedlung und Verkehr wird aufeinander abgestimmt und die offene Landschaft mit ihren Landschaftselementen wird geschützt.

Kantonaler Richtplan: Die Zonenplanänderungen werden auf die Übereinstimmung mit dem kan- tonalen Richtplan überprüft und erfüllen grundsätzlich die Anforderungen, vorbehalten bleibt dies- bezüglich die detaillierte kantonale Vorprüfung. Gemäss dem im kantonalen Richtplan festgesetz- ten Entwicklungsbild gehört Trubschachen zum Gemeindetyp des zentrumsnahen ländlichen Ge- biets. In diesen Gebieten soll die Siedlung konzentriert und insbesondere die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert werden. Für die produzierende Landwirtschaft werden gute Voraussetzungen erhalten und wo nötig geschaffen.

Regionale Planungen: Die Vorgaben der regionalen Richtpläne werden eingehalten, die zwingenden Inhalte werden auf kommunaler Ebene umgesetzt. Im RGSK 2021 ist das Gebiet «Untere Säge» als Arbeitsschwerpunkt und das Gebiet «Hasenlehnmatte» als Wohnschwerpunkt eingetragen. Beide Gebiete werden mit der Ortsplanungsrevision planerisch angepasst (Umzonung in Regel- bauzone und Neuerarbeitung ZPP Vorschriften).

3 Projektorganisation und Planungsprozess

Die Organisation der Ortsplanungsrevision wurde einfach gehalten. Der Gemeinderat ist die Planungsbehörde, er hat das Strategiepapier als Leitlinie für die Ortsplanungsrevision verabschiedet und gibt die Planung jeweils zu den wichtigen Verfahrensschritten wie Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage frei. Die Planungskommission Ortsplanung hat die nötigen Zwischenbeschlüsse gefällt und stellt die Anträge an den Gemeinderat.

Den Arbeiten liegt der folgende Zeitplan zu Grunde: In einer ersten Phase wurde Anfang 2021 das Strategiepapier als Grundlage für die Gesamtrevision erarbeitet. Gestützt auf das Papier wurden im Sommer 2021 die eigentlichen Entwurfsarbeiten gestartet werden. Nach einer einjährigen Entwurfsphase findet die Mitwirkung im Sommer 2022 statt.

In Abhängigkeit des Zeitbedarfs für die weiteren Arbeitsschritte ist der Beschluss an der Gemeindeversammlung Ende 2023 oder Mitte 2024 vorgesehen.

Projektphase	2021				2022				2023			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Strategie/Räumliches Leitbild	▲											
Entwurfsphase												
Konsolidierung						▲						
Beschlussphase/Umsetzung												▲

Legende:

- Hauptarbeitsschritte
- Vorprüfung
- Meilensteine (Mitwirkung / Beschluss)

4 Zonenplan Siedlung

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung werden verschiedene Zonenplanänderungen vorgenommen. In den nachfolgenden Kapiteln sind sämtliche Zonenplanänderungen beschrieben.

4.1 Einzonungen weitgehend überbauter Gebiete

Aus raumplanerischen Überlegungen ist es zweckmässig, überbaute Areale und Parzellen im geschlossenen Siedlungsgebiet, welche langfristig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, in die Bauzone aufzunehmen. Zum einen entfällt damit die bislang nötige Ausnahme für Bauten in der Landwirtschaftszone, zum anderen erhalten Bauwillige einen grösseren Spielraum bei Um- oder Ausbauten. Für eine genehmigungsfähige Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet müssen allerdings gewisse Voraussetzungen erfüllt sein:


- Das Grundstück muss effektiv bereits weitgehend überbaut sein (inkl. Garten und Nebenbauten). Der Überbauungsgrad hängt dabei von der Nutzung und vom Siedlungstyp ab.
- Die neue Bauzone darf nicht zu einer inselhaften Siedlungsstruktur führen. Das heisst, die einzuzonende Fläche muss in unmittelbarer Nähe zu einer bestehenden Nutzungszone liegen.
- Falls nicht die ganze Parzelle überbaut ist, hat sich die neue Bauzone auf die für die Hauptbaute, An- und Kleinbauten sowie Nebennutzungen notwendige Fläche plus den Grenzabstand zu beschränken.

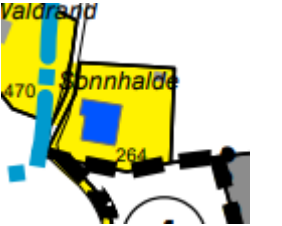


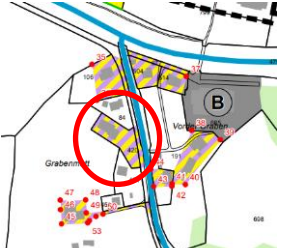
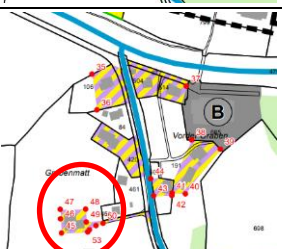
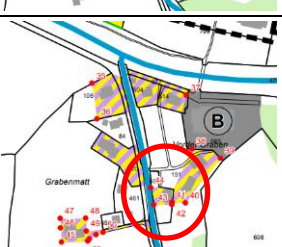

Die betroffenen Grundeigentümer/innen in Trubschachen wurden an einer Informationsveranstaltung vom 31. August 2021 über die Vor- und Nachteile der Einzonung informiert. Es werden nur diejenigen Grundstücke in die Bauzone aufgenommen, bei denen ein Interesse von Seiten der Grundeigentümer/innen bekannt gegeben wurde.


Die Einzonungen unterstehen der Mehrwertabgabe gemäss Art. 142 BauG. Vor der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevisionen wird der aus der Einzonung resultierende Mehrwert durch eine/n von der Gemeinde beauftragte Schätzer/in bestimmt und die Grundeigentümer/innen werden über den erwarteten Mehrwert informiert. Die Details zur Mehrwertabgabe sind in der kantonalen Baugesetzgebung festgelegt.

Für sämtliche Gebiete gilt, dass die Erschliessung (Strasse inkl. Wasser/Abwasser) sichergestellt sein muss. Nach Rücksprache mit der KPG kann festgehalten werden, dass Erschliessungsanlagen, die gemäss Baugesetz innerhalb Bauzone als Basis- und Detailerschliessungsanlage gelten und heute im Privatbesitz sind, mit der Einzonung grundsätzlich von der Gemeinde übernommen werden müssen. Wurde die betreffende Erschliessungsanlage vor dem 1.1.1971 (Inkrafttreten Baugesetz '70) erstellt, besteht für die Gemeinde hingegen keine Übernahmepflicht. Vor einer allfälligen Übernahme kann die Instandstellung und der Ausbau nach dem geltenden Standard vertraglich geregelt werden. Im Anhang 9.4 sind sämtliche aktuellen Erschliessungs-Situationen dargestellt. Nach der kantonalen Vorprüfung werden wo nötig die entsprechenden Vereinbarungen mit Grundeigentümern getroffen.

Folgende Einzonungen von weitgehend überbautem Gebiet werden vorgenommen:

Parzelle Nr.	Zone künftig	Lokalisierung (Ausschnitt neuer Zonenplan)	Bemerkungen
371	Wohnzone 2		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesuch Grundeigentümer für Einzonung ▪ Blaues Gefahrengelände ▪ Die Verfügung der Mehrwertabgabe folgt nach Rechtskraft der OPR

Parzelle Nr.	Zone künftig	Lokalisierung (Ausschnitt neuer Zonenplan)	Bemerkungen
264	Wohnzone 2		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesuch Grundeigentümer für Einzonung ▪ Teilweise blaues und gelbes Gefahrenggebiet ▪ Erhaltenswertes Gebäude ▪ Die Verfügung der Mehrwertabgabe folgt nach Rechtskraft der OPR
470	Wohnzone 2		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesuch Grundeigentümer für Einzonung ▪ Teilweise blaues und gelbes Gefahrenggebiet ▪ Der Gewässerraum tangiert die Parzelle ▪ Die Verfügung der Mehrwertabgabe folgt nach Rechtskraft der OPR
106	Mischzone 2		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesuch Grundeigentümer für Einzonung ▪ Blaues und gelbes Gefahrenggebiet ▪ Der Gewässerraum tangiert die Parzelle ▪ Die Verfügung der Mehrwertabgabe folgt nach Rechtskraft der OPR
420	Mischzone 2		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesuch Grundeigentümer für Einzonung ▪ Teilweise blaues und gelbes Gefahrenggebiet ▪ Der Gewässerraum tangiert die Parzelle ▪ Die Verfügung der Mehrwertabgabe folgt nach Rechtskraft der OPR
107	Mischzone 2		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesuch Grundeigentümer für Einzonung ▪ Teilweise blaues und gelbes Gefahrenggebiet ▪ Die Verfügung der Mehrwertabgabe folgt nach Rechtskraft der OPR
506	Mischzone 2		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesuch Grundeigentümer für Einzonung ▪ Teilweise blaues und gelbes Gefahrenggebiet ▪ Der Gewässerraum tangiert die Parzelle ▪ Die Verfügung der Mehrwertabgabe folgt nach Rechtskraft der OPR
191	Mischzone 2		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesuch Grundeigentümer für Einzonung ▪ Teilweise blaues und gelbes Gefahrenggebiet ▪ Die Verfügung der Mehrwertabgabe folgt nach Rechtskraft der OPR

Parzelle Nr.	Zone künftig	Lokalisierung (Ausschnitt neuer Zonenplan)	Bemerkungen
8	Wohnzone 2		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesuch Grundeigentümer für Einzonung ▪ Erhaltenswertes Gebäude ▪ Die Verfügung der Mehrwertabgabe folgt nach Rechtskraft der OPR

Tab. 1 Übersicht über die Einzonung von weitgehend überbauten Gebieten

4.2 Einzonung Arbeitszone

Im Gebiet Bäreggstalden, Suesshüsli liegt u.a. die jutzi gartenbau an der Kantonsstrasse und ist der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Gärtnerei liegt am Dorfeingang von Trubschachen (von Langnau her betrachtet). Dieses Gebiet soll neu der Arbeitszone zugewiesen werden.

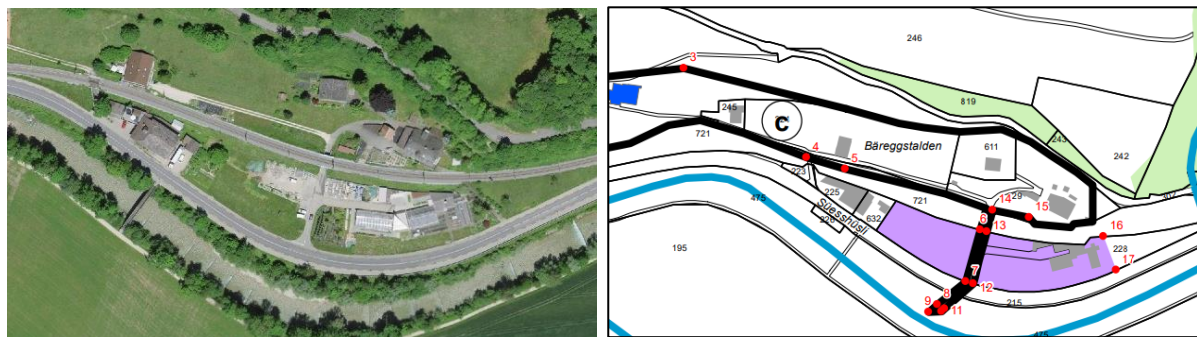


Abb. 5 Luftbild Gebiet Bäreggstalden und Ausschnitt neuer Zonenplan mit Arbeitszone (violett)

In einer ersten Beurteilung wurde die Einzonung vom Kanton aufgrund der Lage abgesetzt vom Siedlungsgebiet als nicht zulässig beurteilt. Die Gemeinde hält an der vorgesehenen Einzonung fest und beurteilt die Situation angesichts des bestehenden und historischen Siedlungsansatzes im Bäreggstalden anders als das AGR. In der folgenden Zusammenstellung ist die Haltung der Gemeinde mit der Beurteilung der wichtigsten Rahmenbedingungen hinterlegt.

Thema	Bemerkungen
<i>Inselbauzone</i>	Die Parzelle Nr. 228 grenzt nicht unmittelbar an eine Bauzone an. Es sind jedoch Siedlungsansätze in beide Talrichtungen (Schärtschachen und Trubschachen) und in unmittelbarer Nähe vorhanden. Das Gebiet wird als Bindeglied zwischen diesen beiden Siedlungen wahrgenommen. Weiter ist die nähere Umgebung grösstenteils durch genau eine solche Siedlungsstruktur mit mehreren Siedlungsansätzen geprägt (siehe bspw. Kröschenbrunnen, Trubschachen, Schärtschachen, Bärau, Langnau). Eine Siedlungstrennung ist zudem weder im RGSK Emmental 2021 oder im kantonalen Richtplan vorgesehen. Das RGSK sieht ihm Gebiet zwar ein Landschaftsschongebiet (Offenhaltung Landschaft) vor, aufgrund der Bauten und Anlagen der Gärtnerei und der weiteren Bauten ist die Fläche jedoch bereits weitgehend überbaut und stellt keine unbenutzte Fläche mehr dar.
<i>Einzonung in Arbeitszone</i>	Die Einzonung begründet sich mit dem bestehenden Betrieb, der in der Landwirtschaftszone die bestehenden Flächen nur eingeschränkt nutzen kann.
<i>Kulturland</i>	Die Parzelle Nr. 228 ist teilweise als Kulturland ausgeschieden. Daher ist eine Standortalternativenprüfung und eine Interessenabwägung Pflicht. Die Standortalternativenprüfung erübrigt sich, da die Gärtnerei bereits vor Ort ansässig ist. Die Interessenabwägung wird mit den nachfolgenden Punkten vorgenommen.

Thema	Bemerkungen
	Die Festlegung einer Mindestdichte ist ebenfalls Pflicht, jedoch hängt diese von der Art der Nutzung der Bauzone ab. Da die Parzelle als Gärtnerei genutzt wird, erübrigt sich eine Festlegung der Nutzungsdichte. Die Erschliessungsgüteklasse E wird erreicht, was eine Voraussetzung für die Einzonung darstellt.
<i>Gewässer</i>	Das Gebiet grenzt an den Gewässerraum der Ilfis, dieser Schränkt die Nutzung auf der Einzonungsfläche jedoch nicht ein.
<i>Naturgefahren</i>	Eine minimale Fläche liegt im geringfügigen und mittleren Gefahrengebiet.
<i>Erschliessungsgüteklasse</i>	E
<i>Erschliessung MIV</i>	Erschlossen über Kantonsstrasse
<i>Mehrwertabgabe</i>	Zwingend bei Einzonungen, der Mehrwert wird nach der Rechtskraft der Einzonung verfügt.
<i>Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit</i>	Durch bestehende Nutzung gegeben.
<i>Ortsbild / Kulturdenkmäler</i>	Alle nicht betroffen
<i>Naturschutz</i>	
<i>Belastete Standorte</i>	
<i>Störfallvorsorge</i>	

4.3 Aufzonungen

An geeigneten Standorten werden Gebiete in drei- oder viergeschossige Zonen aufgezonnt, damit die Überbauung der verbleibenden Reserven aber auch Gebäudeerweiterungen oder Ersatzneubauten mit einer hohen Dichte realisiert werden können.

Insbesondere durch Aufzonungen in geeigneten Wohn- und Mischzonen verbessert sich die mögliche Ausnutzung. Als geeignete Quartiere wurden Gebiete im Feldheim, bei der Trubstrasse und bei der Bahnhofstrasse ermittelt. Die Gemeinde möchte im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen eine dichtere Bauweise in der Gemeinde fördern. Bei der Analyse nach möglichen Gebieten, die sich für eine Aufzonung anbieten, wurden die untenstehenden Grundsätze angewendet:

- Für Gebiete, in denen bereits heute 3-geschossige Bauten bestehen, wird eine Aufzonung geprüft (siehe Feldheim, westlicher Dorfeingang).
- Für Gebiete, die auf flachem Terrain liegen, wird eher eine Aufzonung geprüft als für Gebiete, an denen Bauten durch die Hanglage sehr stark in Erscheinung treten.
- Bestehende homogene EFH-Quartiere mit eher kleinen Parzellengrössen werden nicht aufgezonnt (siehe UeO Blapbach zweigeschossiger Teil).
- Gebiete, die aufgrund des Ortsbildschutzes geschützt sind und viele schützenswerte oder erhaltenswerte Gebäude umfassen, werden nicht aufgezonnt (siehe zweigeschossige Kernzone in Baugruppe).

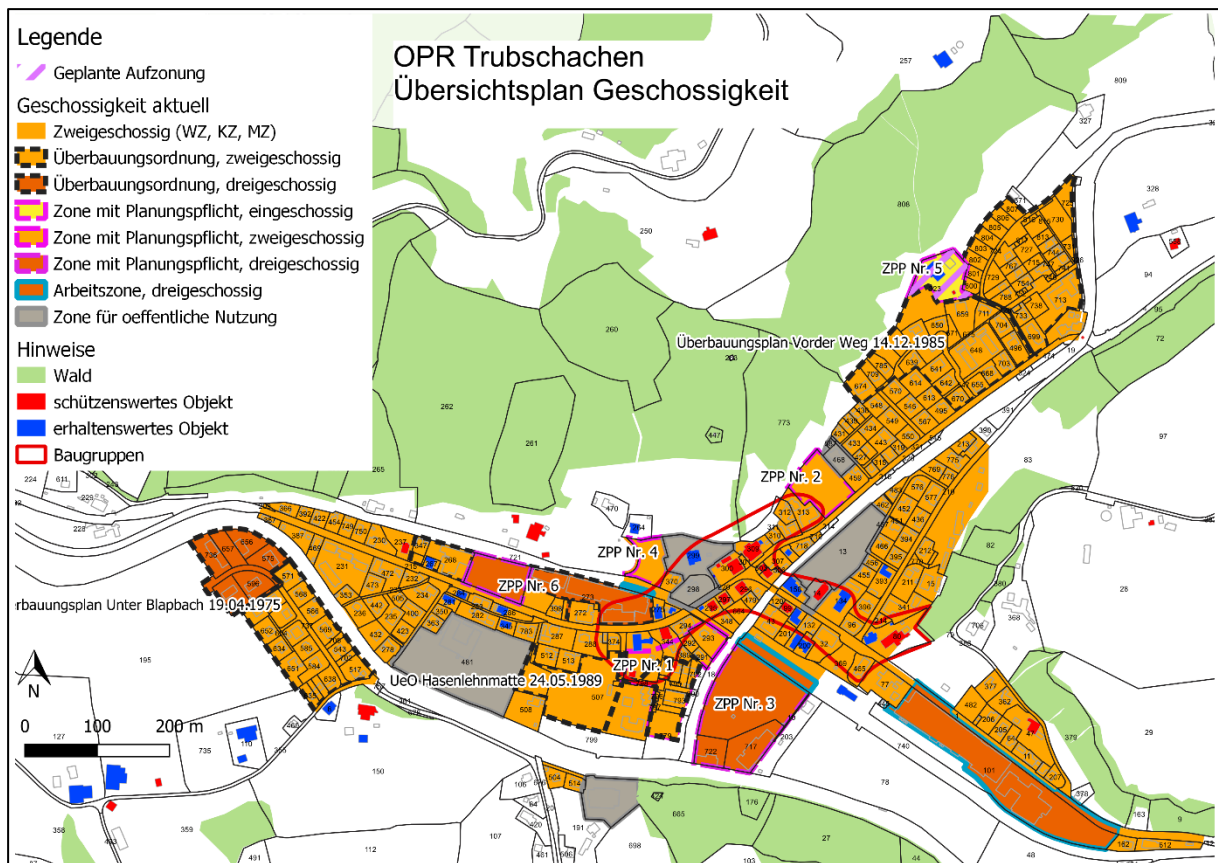


Abb. 6 Aktuelle Geschossigkeit der einzelnen Zonen

4.3.1 Auf- und Umzoning Feldheim

- Die Aufzoning war bereits im Rahmen der Teilrevision angedacht und wurde von den kantonalen Fachstellen akzeptiert.
- Angrenzend an den Perimeter sowie auch im Perimeter bestehen bereits dreigeschossige Gebäude.
- Die gesetzten Grundsätze für Aufzonungen werden erfüllt. Es befindet sich keine kantonale Baugruppe im Perimeter.
- Das Gebiet liegt im Hauptsiedlungsgebiet, unmittelbar angrenzend an die Schule und viele Arbeitsplätze.



Abb. 7 Aufzoning Feldheim

4.3.2 Aufzoning Trubstrasse

- Die Aufzoning war bereits im Rahmen der Teilrevision angedacht und wurde von den kantonalen Fachstellen akzeptiert.
- Die gesetzten Grundsätze für Aufzonungen werden erfüllt. Es befindet sich keine kantonale Baugruppe im Perimeter.
- Es bestehen verschiedene sehr grosse Parzellen, welche für eine weitere Verdichtung prädestiniert sind. Wo die Baumöglichkeiten z.B. durch Waldabstände eingeschränkt sind, kann durch höhere Gebäude dennoch eine Verdichtung erreicht werden.

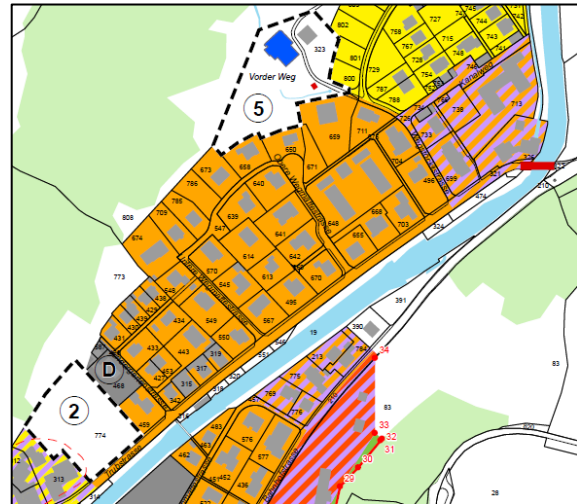


Abb. 8 Aufzoning Trubstrasse

4.3.3 Aufzoning Bahnhofstrasse

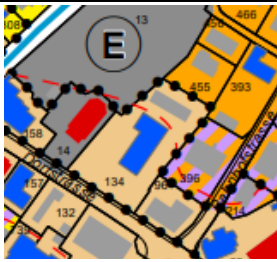
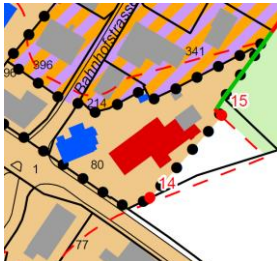
- Die Aufzoning war bereits im Rahmen der Teilrevision angedacht und wurde von den kantonalen Fachstellen akzeptiert.
- Die gesetzten Grundsätze für Aufzonungen werden erfüllt. Es befindet sich keine kantonale Baugruppe im Perimeter.
- Das Gebiet der heutigen Sägerei hat als Umstrukturierungsgebiet ein Potenzial für eine viergeschossige Zone. Die einzuhaltenen Abstände vom Wald schränken die bebaubare Fläche ein, durch höhere Gebäude kann dennoch eine Verdichtung erreicht werden.



Abb. 9 Aufzoning Bahnhofstrasse

4.4 Umzonungen

Mit der Ortsplanungsrevision werden einzelne Umzonungen vorgesehen, in denen die zulässige Art der Nutzung geringfügig ändert.

Parzellen Nrn.	Zone künftig	Lokalisierung (Ausschnitt neuer Zonenplan)	Bemerkungen
134	Kernzone		<ul style="list-style-type: none"> Damit die Parzelle zukünftig nicht mehr in zwei Zonen liegt, wird sie vollumfänglich der Kernzone zugewiesen.
80	Kernzone		<ul style="list-style-type: none"> Damit die Parzelle zukünftig nicht mehr in zwei Zonen liegt, wird sie vollumfänglich der Kernzone zugewiesen. Zudem wird die Bauzone um den kleinen Grenzabstand vergrössert, da sich aktuell ein Teil des Gebäudes in der Landwirtschaftszone befindet.

Tab. 2 Geplante Umzonungen

4.5 Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauungsordnungen (UeO)

4.5.1 Anpassung ZPP 1 Himmelhausmatte

Die Überbauungsordnung «Himmelhausmatte» zur ZPP Nr. 1 wurde als Teil-Überbauungsordnung erstellt. Sie deckt nicht den gesamten Perimeter der ZPP 1 ab. Insbesondere sind die überbauten Parzelle Nrn. 280, 344, 389, 291, 292, 293 nicht im Perimeter der Teil-UeO. In diesen Gebieten wäre heute vor allfälligen baulichen Änderungen der Erlass einer weiteren Überbauungsordnung notwendig. Da dies für diese bereits bebauten Grundstücke jedoch wenig sinnvoll ist, werden diese nach Absprache mit dem AGR (2018) der Regelbauzone (Wohn- resp. Kernzone) zugewiesen.

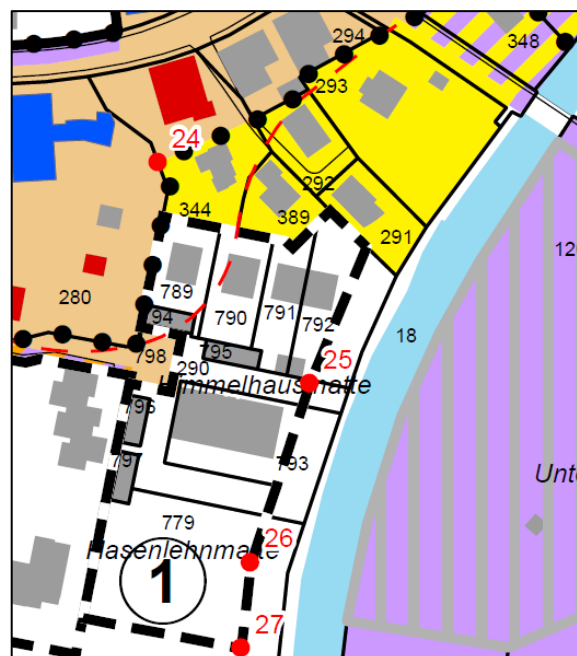


Abb. 10 Zonenplanänderung ZPP 1

Durch die Zonenplanänderung ergeben sich die folgenden Änderungen:

	PN 280	PN 344, 389, 291, 292, 293
Zone	Kernzone (anstelle ZPP 1)	Wohnzone (anstelle ZPP 1)
Art der Nutzung	gemischte Nutzung, vereinbar mit der bestehenden Nutzung als Heimatmuseum der Stiftung Hasenlehn (anstelle von Wohnen und stillem Gewerbe)	Wohnen, stilles Gewerbe (wie bisher)
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III (Aufstufung von II auf III vereinbar mit heutiger Nutzung als Heimatmuseum)	II (wie bisher)
Erschliessung	Wie bisher über die Hasenlehnmattestrasse	Die Erschliessung über die Hasenlehnmattestrasse wurde mit der Teil-UeO geprüft und als nicht realisierbar beurteilt. Damit bleiben die Grundstücke langfristig über die privatrechtlich gesicherte direkte Zufahrt von der Kantonsstrasse/Dorfstrasse zwischen den Parzellen Nrn. 344/294 erschlossen.

Tab. 3 ZPP 1 – Änderungen auf den einzelnen Parzellen

4.5.2 ZPP 2 Rebermatte

Die Vorschriften zur ZPP 2 «Trubstrasse/Rebermatte» werden angepasst:

- Das minimale und maximale Nutzungsmass wird auf mind. 2000 m² GfO und max. 3200 m² GfO festgelegt. Dies entspricht einer GFZo zwischen 0.45 und 0.7. bisher war nur im rückwärtigen Bereich eine 3-geschossige Bauweise zugelassen, neu ist diese im ganzen ZPP-Perimeter zugelassen, wie es auch in der Angrenzenden W3 der Fall ist.
- Als zusätzliche Vorschrift wird aufgenommen, dass mit der Überbauung auch die Erschliessung des rückwärtigen Teils der Parzelle 313 sichergestellt werden muss. Die bestehende Erschliessung zwischen den Parzellen 311/312 und 313 ist für die dort vorherrschende Gewerbenutzung ungenügend und kann so mit einer Erschliessung über die ZPP 2 verbessert werden.

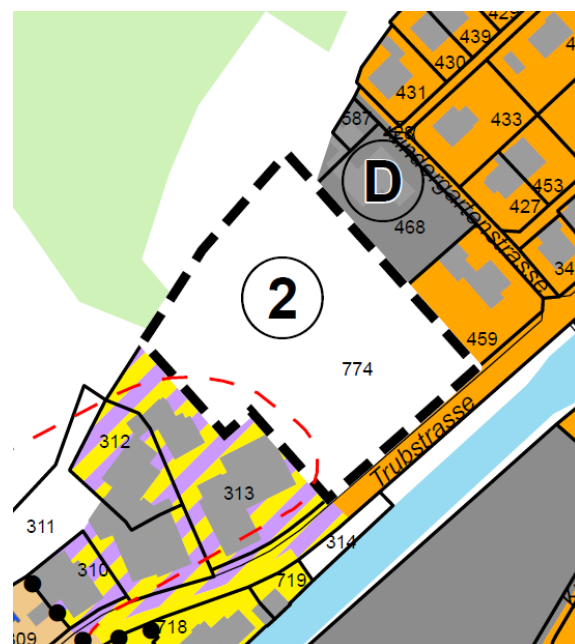


Abb. 11 ZPP 2 Rebermatte

Der Perimeter bleibt unverändert.

4.5.3 Neue ZPP 3 Hasenlehnmatte

Ausgangslage: Die Hasenlehnmatte ist eine der grössten und attraktivsten Baulandreserven in der Gemeinde Trubschachen. Im Gebiet gilt heute die Überbauungsordnung «Hasenlehnmatte» aus dem Jahre 1989, die eine Bebauung mit 14 Einfamilienhäusern und 2 Baufelder für Geschosswohnungen vorsieht. Diese UeO ist nicht mehr zeitgemäss und entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen an den Wohn- und Aussenraum. Die Grundeigentümerschaft (Personalvorsorgekasse der Kambly) hat sich entschieden, die aktuelle UeO aufheben zu lassen und auf Basis eines Richtprojekts eine neue Zone mit Planungspflicht zu schaffen, die auf die aktuellen Gegebenheiten der

Raumplanung und die Entwicklungsziele von Gemeinde und Grundeigentümerschaft einget (Haushälterischer Umgang mit dem Boden, Abstimmung Siedlung und Verkehr, Aussenraumqualität).

Planungsprozess und Zielsetzungen: Parallel zum Entwurfsprozess der Ortsplanungsrevision wurde somit durch ein Planungsteam unter der Leitung der Spreng + Partner Architekten AG aus Bern ein Richtprojekt ausgearbeitet, das die Grundlage für die nun vorliegenden ZPP Bestimmungen bildet. Den Arbeiten zugrunde liegt die Langfriststrategie der Pensionsvorsorgekasse der Kambly, welche grundsätzlich bedingt, dass die Liegenschaften im Eigentum verbleiben und nicht für einen kurzfristigen Gewinn an einen Investor veräussert werden. Damit ergibt sich eine Ausrichtung am Mietmarkt, der in Trubschachen in den letzten Jahren nicht mehr gewachsen ist.

Ergebnisse: Das Planungsteam hat sich darauf konzentriert, eine über den Langfristhorizont schrittweise Bebauung zu planen, welche die spezifischen Qualitäten der Hasenlehmatte wie der gut erschlossenen Lage oder den angrenzenden Naherholungsgebieten optimal nutzt. So soll ein Angebot geschaffen werden, das nicht nur die heutigen Trubschachner/innen überzeugt, sondern auch neue Interessenten anziehen vermag.

Wichtige Aspekte bei der Planung waren auch die Wirtschaftlichkeit mit einer rationellen Erschliessung und bautechnisch einfachen und effizienten Baukörpern. Aber auch die Flexibilität, um auf sich verändernde Nachfragen mit unterschiedlichen Wohnungstypologien zu reagieren.

Das Richtprojekt zeigt aus Sicht der Grundeigentümer und der Gemeinde sehr gut auf, welche Nutzung an diesem Standort realisiert werden kann. Die wichtigsten Rahmenbedingungen wie die Art der Nutzung, das Mass der Nutzung und die Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze werden daraus abgeleitet in der ZPP-Bestimmung verbindlich geregelt. Die weitere Planung erfolgt dann mit der Überbauungsordnung, erst in diesem Rahmen werden weitere Aspekte wie Etappierung, Materialisierung, Stellung und definitive Volumina der einzelnen Bauten etc. verbindlich geregelt.

Das Richtprojekt sieht eine Bebauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern vor. So besteht ein gemischtes Wohnraumangebot, das für eine sehr diverses Mietersegment attraktiv sein kann. Gerade mit den Reihenhäusern kann ein Angebot geschaffen werden, das in dieser Form im ländlichen Raum noch wenig anzutreffen ist und ein neues Mietersegment erschliessen kann.

Art und Mass der Nutzung: Abgeleitet aus dem Richtprojekt sieht die ZPP hauptsächlich eine Wohnnutzung vor, eine mit dem Wohnen verträgliche Gewerbenutzung ist zulässig und kommt insbesondere gegenüber des Heimatmuseums in Frage.

Das Mass der Nutzung wird mit maximalen Höhen festgelegt, diese orientieren sich an den Höhenmassen der 3- und 4-geschossigen Zonen und werden für Bauten mit Dachfirst und mit Flachdach separat festgelegt.

Als minimale Ausnutzung wird eine GFo zwischen 7'000 und 12'000 m² GFo festgelegt. Je nach dem, ob die Gebäude vollständig 2- oder 3-geschossig realisiert werden und wie die architektonische Gestaltung schlussendlich rea-



lisiert wird, ergibt sich ein Nutzungsmass zwischen ca. GFZo 0.55 und 0.9. Dies ist auch abhängig von der genauen Ausgestaltung und Dimensionierung der Detailerschliessung.

Gestaltungsgrundsätze: Mit den Gestaltungsgrundsätzen wird die bauliche Gestaltung und Einpassung der Überbauung mitten im Siedlungsgebiet von Trubschachen sowie die Gestaltung des Aussenraums und des Siedlungsrandes hin zur Ilfis geregelt.

Spielfläche: Als spezifische Bestimmung wird aufgenommen, dass der Sportplatz der Schule Hasenlehn als grössere Spielfläche für die Überbauung dient. Dies bedeutet nicht, dass innerhalb der Siedlung keine Spielflächen entstehen, es kann jedoch auf ein grösseres Rasenspielfeld verzichtet werden, da dies in unmittelbarer Nähe bereits in hervorragender Qualität zur Verfügung steht.

Erschliessung: Für die Erschliessung soll der bestehende Erschliessungsbügel zu einer Spielstrasse ausgebaut werden, die Parkierung erfolgt mehrheitlich unterirdisch, einzelne oberirdische Parkplätze sind jedoch möglich.

Ein wichtiges Anliegen ist eine *Etappierung*. Es ist eine etappierte Entwicklung vorgesehen, um das Angebot auf dem Mietmarkt nicht zu überschwemmen.

Grünzone und Kulturland: Südlich angrenzend an die ZPP soll eine Grünzone geschaffen werden, welche eine attraktive Aussen- und Grünraumgestaltung hin zur Ilfis erlaubt.

Diese Fläche gilt heute gemäss dem kantonalen Hinweisplan teilweise als Kulturland. Das Kulturland wird mit der Einzonung in die Grünzone auf die Fläche direkt östlich angrenzend davon verschoben.



Abb. 12 Eindrücke Richtprojekt Hasenlehnmatte

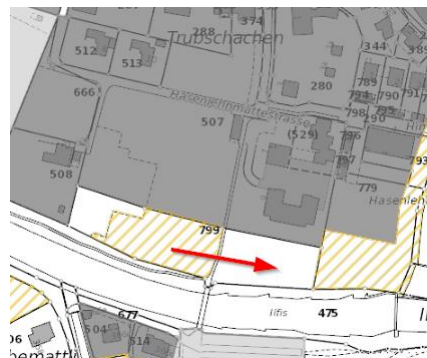


Abb. 13 Verschiebung Kulturland

Weiteres Vorgehen: Falls die Zone mit Planungspflicht wie vorgeschlagen durch die Gemeindeversammlung beschlossen wird, wird in einem nächsten Schritt die Überbauungsordnung ausgearbeitet. Diese bildet die Grundlage für eine etappierte Realisierung der Bebauung, abgestimmt auf die Nachfrage, die finanziellen Möglichkeiten der Grundeigentümer und die Entwicklungsabsichten der Gemeinde.

4.5.4 Aufhebung ZPP 3 Untere Säge, Umzoning in Arbeitszone

Das Gebiet wird von der ZPP in die Arbeitszone umgezont. Der Erlass einer UeO ist aufgrund der unterschiedlichen Planungshorizonte der beteiligten Unternehmungen nicht zweckmässig. Die baulichen Rahmenbedingungen sind zudem gut mit einer Regelbauzone vereinbar, die wichtigen Vorschriften wie etwa der Gewässerraum von Ilfis und Trueb sind bereits in anderen Planungsinstrumenten berücksichtigt.

Aufgrund der grösseren unüberbauten Reserve ist die Festlegung einer Mindestdichte notwendig.

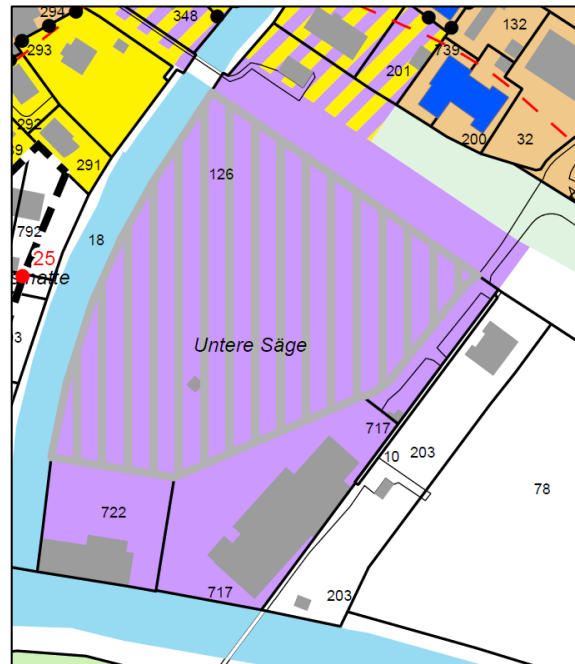



Abb. 14 Arbeitszone Untere Säge


4.6 Aufhebung Überbauungsordnungen

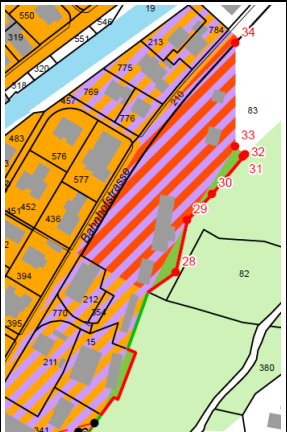
Überbauungs- ordnung	Zone künftig	Lokalisierung (Ausschnitt neuer Zonenplan)	Bemerkungen
UeO vorder Weg	Wohnzone 3		<ul style="list-style-type: none"> Die UeO ist vollständig überbaut. Aufgrund der festgelegten Grundsätze für potenzielle Aufzungsgebiete wird das Gebiet in eine 3-geschossige Zone umgezont. Die maximale Ausnutzungsziffer entfällt mit der Aufhebung der UeO. Neu sind auch Gebäude mit Flachdächern möglich. Die einzelnen Überbauungsvorschriften der bisherigen UeO wurden im Detail geprüft, der Ersatz der Bestimmungen mit denjenigen der Regelbauzone W3 wird als verhältnismässig beurteilt.
UeO obere Wegmatte	Wohnzone 2 Mischzone 3 PN. 725 in ZSF		<ul style="list-style-type: none"> In der UeO bestehen noch einzelne Baulandreserven. Die neu vorgegebenen Mindestdichten wären mit den Vorschriften der bestehenden UeO insbesondere für die Baulfelder am Hang nicht vereinbar. Der rückwärtige Bereich wird gemäss den Grundsätzen für Aufzungen der Wohnzone 2 zugewiesen, der vordere Bereich einer Mischzone 3. Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen: Aufzongung (neu teilweise dreigeschossig), teilweise Festlegung Mindestdichte, Vergrösserung Gebäudelänge und Verkleinerung der Grenzabstände.

Überbauungs- ordnung	Zone künftig	Lokalisierung (Ausschnitt neuer Zonenplan)	Bemerkungen
			<ul style="list-style-type: none"> Parzelle Nr. 725 wird neu einer ZSF zugeführt. Neu sind auch Gebäude mit Flachdächern möglich. Die einzelnen Überbauungsvorschriften der bisherigen UeO wurden im Detail geprüft, der Ersatz der Bestimmungen mit denjenigen der Regelbauzone wird als verhältnismässig beurteilt.
UeO Unter Blapbach	Wohnzone 2 Wohnzone 3 Wohnzone 4		<ul style="list-style-type: none"> Die UeO ist vollständig überbaut. Aufgrund der Vorgaben in der UeO sowie der festgelegten Grundsätze für potenzielle Aufzonenungsgebiete eignet sich hier neu abgestuft nach den Baubereichen eine zwei-, drei- und viergeschossige Wohnzone. Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen: Keine Festlegung einer maximalen Ausnutzungsziffer mehr, Verkleinerung der Grenzabstände sowie Vergrösserung der Gebäudelänge. Bestimmungen zur Dachgestaltung (keine Flachdächer und Dachaufbauten möglich) wird aufgehoben. Die einzelnen Überbauungsvorschriften der bisherigen UeO wurden im Detail geprüft, der Ersatz der Bestimmungen mit denjenigen der Regelbauzone wird als verhältnismässig beurteilt.

Tab. 4 Aufhebung Überbauungsordnungen

4.7 Weitere Zonenplanänderungen

Parzellen Nrn.	Zone künftig	Lokalisierung (Ausschnitt neuer Zonenplan)	Bemerkungen
740 445 etc.	Bahnareal		<ul style="list-style-type: none"> Die Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmen. Für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten gelten die Bestimmungen für die Kernzone. Das Bahnareal war bereits im bisherigen Baureglement bezeichnet und verortet, neu wird es im Zonenplan auch dargestellt.

Parzellen Nrn.	Zone künftig	Lokalisierung (Ausschnitt neuer Zonenplan)	Bemerkungen
15 und 83	Grünzone und verbindliche Waldgrenze		<ul style="list-style-type: none"> Die freien Flächen zwischen dem Wald und der Bauzone im Bereich der heutigen Sägerei Herrmann werden gemäss Empfehlung von Ronald Bill, ehem. Bereichsleiter Waldrecht beim AWN/WAV der Grünzone zugewiesen, so dass die Festlegung der verbindlichen Waldgrenze erfolgen kann. Es handelt sich um die einzige Waldfeststellung und Festlegung einer verbindlichen Waldgrenze im Rahmen der Ortsplanungsrevision.

Tab. 5 Weitere Zonenplanänderungen

4.8 Festlegung von Mindestdichten

Im Zonenplan und im Baureglement wird für verschiedene Flächen eine minimale Nutzungsdichte mit einer «GFZo¹» festgelegt. Diese muss gestützt auf Art. 11 BauV für Einzonungen von unüberbauten Kulturlandflächen und gemäss Art. 54 BauG/Massnahmenblatt A_01 kant. Richtplan für grössere Baulandreserven zwingend festgelegt werden. Sie sichert die optimale Nutzung dieser Parzellen. Im Baubewilligungsverfahren ist dann zu prüfen, ob die Mindestdichte eingehalten wird oder bei einer etappierten Überbauung in Zukunft noch eingehalten werden kann.

Die massgebende Mindestdichte für Trubschachen bei Neueinzonungen von Nichtkulturland sowie bei bestehenden zusammenhängenden Reserven >1500 m² beträgt 0.45 GFZo. (vgl. kant. Richtplan, Massnahmenblatt A_01, Rückseite 3/3). Im Bereich von Schutzobjekten (z.B. in Baugruppen) oder bei nachweislich nicht überbaubaren Bereichen kann begründet von der minimalen Vorgabe abgewichen werden.

Bei Neueinzonungen von Kulturland ist die massgebende Mindestdichte in Art. 11 BauV geregelt und für die Gemeinde Trubschachen mit 0.5 GFZo leicht höher.

In Tab. 6 sind die von der Festlegung betroffenen Grundstücke aufgeführt. Im Zonenplan werden die betroffenen Parzellen(teile) schraffiert. Bei der Festlegung wurden die folgenden Grundsätze berücksichtigt:

- Bei zusammenhängenden Flächen über mehrere Parzellen wird die Mindestdichte über die ganze Fläche festgelegt. Bereits überbaute Parzellenteile werden mit in die Mindestdichte aufgenommen, wenn eine zusammenhängende Überbauung zu erwarten ist.
- Wenn in Zonen mit Planungspflicht (ZPP) bereits eine Mindestdichte im Baureglement vorgeschrieben ist, wird diese im Zonenplan nicht mit einer Schraffur dargestellt.

Im Baureglement und Zonenplan wird für die folgenden Parzellen eine Mindestdichte festgelegt:

Parzelle Nr.	GFZo
805	0.45
806	0.45
807	0.45
730	0.45
126	0.45

Tab. 6 Mindestdichten auf Bauzonenreserven

¹ Geschossflächenziffer oberirdisch, vgl. Art. 28 BMBV und Art. 11 BauV

4.9 Ortsbildschutzgebiet

Im Ortsbildschutzgebiet sind Bauten und Anlagen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen. Bisher wurde in der Gemeinde Trubschachen kein Ortsbildschutzgebiet festgelegt. Neu wird ein Gebiet definiert, welches sich an der kantonalen Baugruppe orientiert. Dort wo die kantonale Baugruppe grössere Gebiete ohne inventarisierte Gebäude umfasst, wird der Ortsbildschutzperimeter entsprechend reduziert. Dies betrifft insbesondere den Bereich hin zur ZPP 2 und den Bahnhofplatz.

In Abb. 15 ist das Ortsbildschutzgebiet (Ausschnitt Zonenplan) ersichtlich.

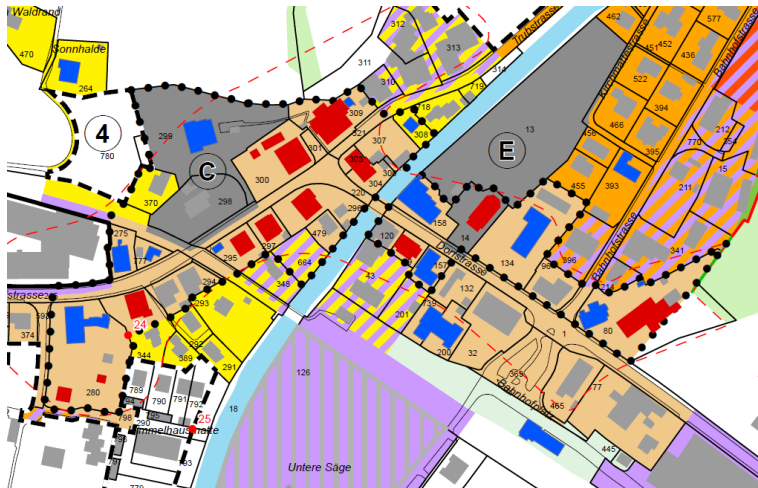


Abb. 15 Ortsbildschutzgebiet Trubschachen, schwarz gepunktet

5 Zonenplan Landschaft

In diesem Kapitel werden die grundeigentümergebundenen Inhalte des Zonenplans Landschaft beschrieben und erläutert.

5.1 Landschaftsschutzgebiete

Im bestehenden Hinweis-/Richtplan Schutz bestanden zwei (eher kleine) Landschaftsschutzgebiete (Blapbachbergli, südlich des Dorfes und Hinter Blapbach, am südlichsten Gemeindepunkt). Diese beiden Landschaftsschutzgebiete überschneiden sich teilweise mit den regionalen Landschaftsschutzgebieten gemäss dem regionalen Teilrichtplan Landschaft und RGSK der Region Emmental und dem Gebiet, welches von der Region als Gebiet «Offenhaltung Landschaft» bezeichnet ist. Im regionalen Teilrichtplan Landschaft sind jedoch noch einige weitere Gebiete als Landschaftsschutzgebiete oder als «Offenhaltung Landschaft» ausgeschieden. Während sich die regionalen Landschaftsschutzgebiete v.a. entlang der Ilfis und der Trueb sowie kleinräumig in den Gebieten Hinter Blapbach, Blapbachweidli, Hüpfenboden und Bäregghöhe befinden, sind die Gebiete «Offenhaltung Landschaft» v.a. rund um das Dorf und entlang der Ilfis.

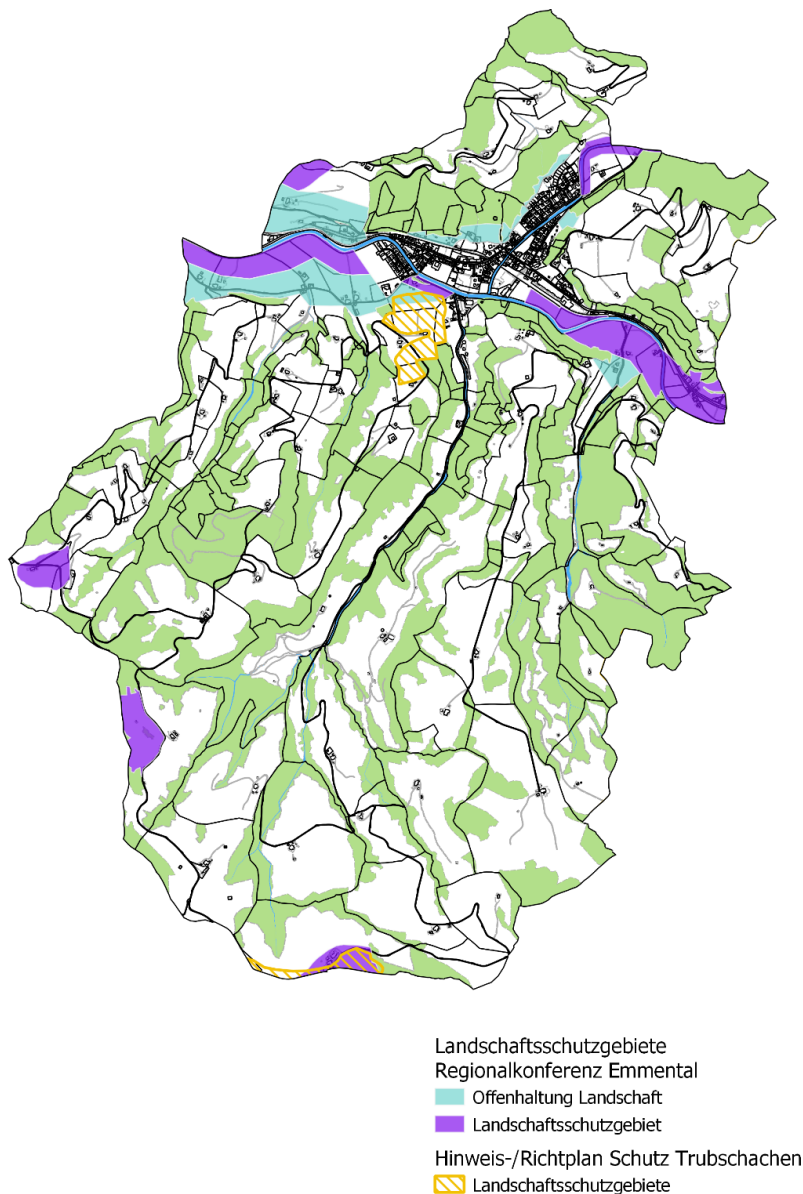


Abb. 16 Überblick Landschaftsschutzgebiete und Vorgaben regionaler Richtplan

Mit der Ortsplanungsrevision werden die Landschaftsschutzgebiete gemäss dem regionalen Richtplan in den Zonenplan Landschaft übernommen. Dabei werden die folgenden Grundsätze angewendet:

- Die Abgrenzung der regionalen Gebiete wird im Zonenplan Landschaft parzellenscharf oder auf die Bodenbedeckung (Waldrand, Bewirtschaftungsgrenzen, Kulturland) abgegrenzt. Dabei kommt es teilweise zu Erweiterungen und teilweise zur Reduktion der Gebiete.
- Die bestehenden Gebäude werden aus den Schutzgebieten ausgeschnitten. Den aktiven Landwirtschaftsbetrieben wird dabei nach Möglichkeit ein zweckmässiger Entwicklungsbereich für bauliche Erweiterungen ermöglicht.
- Sämtliche neuen Schutzgebiete werden im Mindestumfang oder sogar vergrössert übernommen, jedoch wird auf den Parzellen Nrn. 48/78 kein Landschaftsschutzgebiet festgelegt, da sich dort in Zukunft eine Erweiterung der Arbeitszone als Option erhalten werden soll.
- Die Bestimmungen im Baureglement zu den Landschaftsschutzgebieten werden neu formuliert.

Die Gebiete «Offenhaltung Landschaft» können auf freiwilliger Basis in die kommunale Landschaftsplanung übernommen werden. Die Gemeinde verzichtet auf eine Aufnahme dieser Gebiete als Landschaftsschutz- oder -schongebiete, da diese Flächen bereits viele Bauten und Anlagen umfassen.

5.2 Kulturobjekte

Archäologische Schutzgebiete: In der Gemeinde Trubschachen gibt es keine archäologischen Schutzgebiete. Im Baureglement wurde jedoch ein Artikel aufgenommen, der besagt, dass beim Auftreten von Bodenfunden der Archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen ist.

Historische Verkehrswege: Die Abschnitte von historischen Verkehrswegen mit Substanz und mit viel Substanz werden im Zonenplan Landschaft grundeigentümergebunden festgelegt. Bei Bauvorhaben in diesen Abschnitten ist die kantonale Fachstelle (kantonales Tiefbauamt) zwingend beizuziehen.

Bauinventar: Das kantonale Bauinventar (schützenswerte Objekte, erhaltenswerte Objekte, Baugruppen) wird im Zonenplan Landschaft nicht grundeigentümergebunden umgesetzt, sondern nur hinweisend dargestellt (sog. Inventarlösung). Das jeweils gültige Bauinventar kann auch über das kantonale Geoportal abgerufen werden: https://www.map.apps.be.ch/pub/externalcall.jsp?project=a42pub_bauinv. Wird die Schutzvermutung in Frage gestellt, hat dies im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

5.3 Naturobjekte

Schützenswerte Einzelbäume: Im bisherigen Hinweis- und Richtplan Schutz von Trubschachen waren 31 Bäume geschützt. Sämtliche Einzelbäume wurden überprüft. Es verbleiben damit 27 Bäume, welche im neuen Zonenplan Landschaft aus landschaftsästhetischen Gründen unter Schutz gestellt werden.

Parzellen Nr.	x-Koordinate	y-Koordinate
244	1197221	2629589
97	1197249	2631754
333	1196843	2632053
385	1196599	2632071
357/124	1196679	2629666
124	1196709	2629702
574	1195556	2628527
524	1194833	2628915
61	1194866	2628837
502	1195071	2629428

63	1195046	2629421
244	1197219	2629609
524	1194504	2628806
485	1195934	2630174
487	1196148	2630392
112	1196623	2630403
74	1194433	2630115
199	1193284	2629863
183	1195942	2631349
57	1195477	2631070
140	1195459	2631048
246	1197230	2629640
563	1195129	2630927
563	1195135	2630939
247	1197506	2630019
262	1197047	2630580
97	1197252	2631719

Tab. 7 Verortung Einzelbäume

Hecken, Feld- und Ufergehölze: Diese sind gemäss dem Natur- und Heimatschutzgesetz und dem kantonalen Naturschutzgesetz unter Schutz. Sie werden im Inventarplan hinweisend dargestellt. Es ist im Einzelfall im Baubewilligungsverfahren zu prüfen, ob es sich um schützenswerte Hecken-, Feld- und Ufervegetation oder um sonstige Vegetation handelt.

Weiher: Die Gemeinde umfasst einige Weiher, die entweder im Rahmen eines Artenförderungsprojekts im Jahr 2009 erstellt wurden oder sonst bekannt sind. Diese Weiher sollen erhalten und geschützt werden.

Parzellen Nr.	x-Koordinate	y-Koordinate
196	2630068	1195844
121	2630427	1195563
121	2629914	1195009
121	2630142	1195245
121	2629487	1194441
74	2630001	1194416
74	2630022	1194342
74	2630056	1194244
74	2630083	1194249
626	2629682	1193821
70	2630054	1193976
62	2629235	1193174
23	2630956	1192850

Tab. 8 Verortung Weiher

5.4 Naturgefahren

Die Gefahrenkarte wurde 2021 überprüft und überarbeitet. Die resultierenden Gefahrengebiete werden im Zonenplan Landschaft grundeigentümergebunden festgelegt, der bisherige Zonenplan Gefahrenhinweise aus dem Jahr 2010 wird aufgehoben. Verglichen mit der alten Gefahrenkarten sind die grössten Veränderungen an folgenden Stellen auszumachen:

Gebiet «vorder Weg» und «obere Wegmatte»

In diesem Gebiet wird das Gebiet «obere Wegmatte» neu nur mehr als geringe Gefahrenstufe dargestellt, jedoch das Gebiet «vorder Weg» umfasst neu mehr Fläche im mittleren

Gefahrengebiet. Im Zusammenhang mit dem Wasserbauprojekt am Vorder Weggräbli wird es in diesem Gebiet zu weiteren Anpassungen an der Gefahrenkarte kommen.

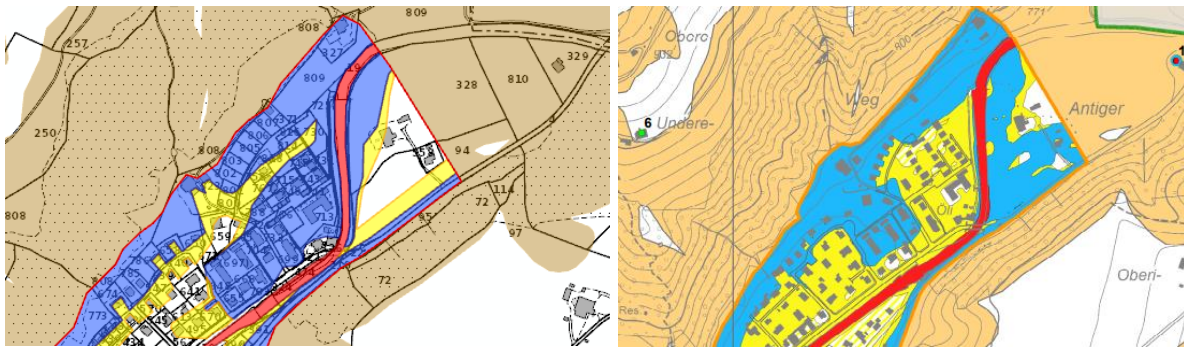


Abb. 17 Änderung Gefahrenstufe vorder Weg und obere Wegmatte (links: bisher, rechts: neu)

Im Gebiet Unteri Sage, Himmelhausmatte und Hasenlehnmatte ist neu ein Gefahrengebiet von geringer Gefährdung dargestellt, während bis anhin kein Gefahrengebiet oder nur eine Restgefährdung dargestellt war.

Gebiet Unteri Sage, Himmelhausmatte und Hasenlehnmatte



Abb. 18 Änderung Gefahrenstufe Unteri Sagi, Himmelhausmatte und Hasenlehnmatte (links: bisher, rechts: neu)

Von den neuen Gefahrengebieten sind auch einige Baulandreserven betroffen. Falls ein Gebiet, neu der Gefahrenstufe «blau» zugewiesen wird, muss eine Interessenabwägung vorgenommen werden. Für die Baulandreserven gelten folgende Änderungen:

PZ	Zone	Gefahrengebiet alt	Gefahrengebiet neu
126	Arbeitszone	Keine Gefährdung	Gelb
482	Mischzone	Gelb/blau	Gelb/blau
664	Mischzone	Gelb	Gelb
211	Mischzone	Teilweise Gelb	Restgefährdung
738	Mischzone	Blau	Gelb
779	Wohnzone	Teilweise Blau	Teilweise gelb
507	Wohnzone	Teilweise Restgefährdung	Gelb
666	Wohnzone	Teilweise Restgefährdung	Gelb
774	Wohnzone	Teilweise Blau/Gelb	Teilweise Blau/Gelb
780	Wohnzone	Teilweise Blau/Gelb	Teilweise Blau/Gelb
323	Wohnzone	Blau/Gelb	Blau
814	Wohnzone	Blau/Gelb	Blau/Gelb
729	Wohnzone	Blau/Gelb	Blau/Gelb
730	Wohnzone	Blau/Gelb	Blau/Gelb
805	Wohnzone	Blau	Blau
806			
807			

323	Wohnzone	Blau/Gelb	Blau
300	Kernzone	Teilweise Blau/Gelb	Teilweise Blau/Gelb
47	Mischzone	Blau/Gelb	Blau/Gelb
269	Arbeitszone	Teilweise gelb / Restgefährdung	Gelb

Tab. 9 Änderung Gefahrenstufe bei Baulandreserven

Die Analyse zeigt, dass keine Reserve neu ein Gefahrengebiet mittlerer Gefahrenstufe ist, welches nicht bereits als mittel eingestuft war. Die Parzelle Nr. 323 wurde jedoch von einer geringen/mittleren Gefährdung zu einer mittleren Gefährdung hinaufgestuft. Diese Parzelle betrifft die ZPP 5. Diese wird in einem separaten Planungsverfahren bereits auf die Naturgefahren geprüft resp. besteht ein Wasserbauprojekt am Vorder Weggräbli, mit dem sich die Gefahrenstufe erneut ändern wird.

6 Baureglement

Das Baureglement wurde in der Teilrevision (2018–2022) inhaltlich an das Musterbaureglement des Kantons und an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen angepasst. In Kenntnis der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung wurde aber auf materielle Änderungen am Baureglement weitgehend verzichtet (Ausnahme ZPP 4 Sonnhalde). Mit der Gesamtrevision wird das Baureglement jetzt inhaltlich überprüft, der formelle Aufbau ändert sich aber nicht. Die Änderungen sind im Baureglement für die Mitwirkung und Vorprüfung farblich markiert. Gegenstand des Beschlusses der Gemeindeversammlung ist aber das gesamte Reglement.

In der Folge werden die einzelnen Änderungen des Baureglements erläutert, soweit sie nicht in den einzelnen Sachkapiteln (z.B. Zonenplanänderungen oder Landschaftsplanung) aufgeführt sind.

Thema	Beschrieb der Änderung
Mehrwertabgabe und Bauverpflichtung	Der Verweis auf die Mehrwertabgabe gemäss dem kantonalen Baugesetz und der Hinweis auf das Instrument der Bauverpflichtung wird aufgenommen
Art der Nutzung	Mischzone: Es wird aufgenommen, dass östlich der Bahnhofstrasse ein Werk- und Entsorgungshof zonenkonform ist. Arbeitszone: Die Bestimmungen wurden an das kant. Musterbaureglement angepasst.
Mass der Nutzung	Grenzabstände: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduktion der Grenzabstände in zweigeschossigen Zonen auf 3 m / 6 m ▪ Grenzabstände für dreigeschossige Zonen 3 m / 6 m, für viergeschossige Zonen neu 4 m / 8 m Gebäudelänge: Die Gebäudelängen werden in den folgenden Zonen angepasst oder neu aufgenommen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ W3: 40 m ▪ M3/W4/M4: 45 m Fassadenhöhe traufseitig/giebelseitig: Diese werden für die neuen Zonentypen wie folgt festgelegt: <ul style="list-style-type: none"> ▪ W3/M3: 10 m und 14.5 m ▪ W4/M4: 13 m und 17.5 m ▪ Für Pultdächer wird präzisiert, dass die Fh g bei der höheren Seite des Pultdachs gilt
Mindestdichten	Es wird eine Mindestdichte für grössere unüberbaute Baulandreserven aufgenommen
Weitere baupolizeiliche Masse	Für kleinere Gebäude und Gebäudeteile mit einer max. Fassadenhöhe Fh t von 3.5 m und einer max. aGbF von 60 m ² gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.0 m. Sie müssen also keinen grossen Grenzabstand aufweisen.

	<p>Für vorspringende Gebäudeteile muss das Mass für die zulässige Tiefe im Grenzabstand reduziert werden, da es sonst angesichts der reduzierten Grenzabstände nicht mehr mit dem EG ZGB vereinbar wäre. Das Mass beträgt neu 1.2 m.</p> <p>Neu wird das Attikageschoss geregelt, das bisher in den Regelbauzonen nicht zugelassen war. Es muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 2.0 m zurückversetzt sein.</p> <p>Neu wird ein maximales Mass für technisch bedingte Dachaufbauten aufgenommen: 1.5 m</p>
Gebäudeabstand	<p>Es wird neu geregelt, dass bei Gebäuden auf demselben Grundstück vom minimalen Gebäudeabstand abgewichen werden kann, sofern ein Nachweis für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse erbracht resp. die Brandschutzvorschriften eingehalten werden.</p> <p>Es wird ergänzt, dass für Nebenbauten und kleinere Gebäude kein minimaler Gebäudeabstand gilt – falls sie jedoch mit einem Hauptgebäude zusammengebaut werden, gelten sie als Anbauten, vorspringende Gebäudeteile oder als Teil des Gebäudes.</p>
Näherbau	<p>Es wird eine neue Bestimmung zum Näherbau mit Zustimmung des Nachbarn aufgenommen: Nachbarn können den Gebäudeabstand um 1/3 reduzieren und können den Bau an der Grenze und den Zusammenbau an der Grenze vereinbaren, sofern die zulässige Gebäudelänge für Gebäude eingehalten wird.</p>
Strassenabstand von Garagen	<p>Bisher galten für Garagen grössere Strassenabstände. Diese Bestimmung wird gestrichen, auch für Garagen gelten die reglementarischen Strassenabstände.</p>
Zonen für öffentliche Nutzungen	<p>In den ZÖN A und C werden die Grundzüge der Überbauung neu geregelt. Ob die ZÖN D Kindergarten als solche erhalten bleibt oder in eine normale Bauzone umgezont wird, entscheidet sich im Laufe des Jahres 2022.</p>
Zone für Sport und Freizeit	<p>In der Oberen Wegmatte wird mit der Aufhebung der UeO eine Fläche in die ZSF für den Spiel- und Begegnungsplatz umgezont, diese wird neu im Baureglement geregelt.</p>
Grünzone	<p>Neu werden in einzelnen Gebieten Grünzonen</p>
Zwischennutzungen	<p>Es gibt verschiedene Gebiete, in denen die zukünftige Nutzung erst in einigen Jahren realisiert werden kann. Um in der Zwischenzeit geeignete Zwischennutzungen unkompliziert zu ermöglichen, wird ein neuer Artikel zu Zwischennutzungen im Baureglement aufgenommen. Der Artikel orientiert sich an einer Vorlage aus der Stadt Bern.</p>
ZPP 1 Himmelhausmatte	<p>Es werden Anpassungen bezüglich der Entlassung des nördlichen Teilbereichs und der generellen Regelung von Attika im Baureglement vorgenommen.</p>
ZPP 2 Rebermatte	<p>Die Änderungen sind im Kapitel 4.5.2 beschrieben.</p>
ZPP 3	<p>Die bisherige ZPP 3 untere Säge wird aus dem Baureglement gestrichen.</p> <p>Es wird die neue ZPP 3 Hasenlehnmatte aufgenommen, die Vorschriften sind im Kapitel 4.5.3 beschrieben.</p>
Dachgestaltung	<p>Die zulässige Dachgestaltung in den Regelbauzonen wird wie folgt angepasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausserhalb Kernzone sind neu auch Flachdächer mit oder ohne Attika und Pultdächer möglich ▪ Der max. Anteil der Dachaufbauten wird angepasst, das bisherige Mass «max. 7.5 m» in den Regelbauzonen und «max. 6.0 m» in der Kernzone wird gestrichen. ▪ Der minimale Abstand von Dachaufbauten zu First, Ort und Traufe wird gestrichen.
Reklamen und Plakatierung	<p>Es wird aufgenommen, dass Plakatanschlagstellen auch an der Bahnhofstrasse zugelassen sind.</p>

Erneuerbare Energie	<p>Die Förderung der Nutzung von erneuerbarer Energie wird als wichtiges Ziel der Ortsplanungsrevision gesehen.</p> <p>Aus diesem Grund wird für Neubauten, für Ersatzbauten und bei Umbauten und Umnutzungen die zu einem wesentlich höheren Wärmebedarf führen, der Einsatz eines erneuerbaren Energieträgers vorgeschrieben. In Trubschachen kommen dafür diverse Energieträger in Frage. Die erneuerbaren Energieträger sind in Art. 4 des kantonalen Energiegesetzes geregelt (Sonnenenergie, Umgebungswärme aus Grundwasser oder mit Luft-Wasser-Wärmepumpen, Energie aus Biomasse und weitere).</p> <p>Zudem werden die folgenden Planungsgrundsätze im Baureglement aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei der gleichzeitigen Erstellung von mehreren Wohnungen ist die Erstellung eines gemeinsamen Werks für Heizung und Warmwasser zu prüfen und wenn wirtschaftlich tragbar, umzusetzen. ▪ Bei Neu- und Ersatzbauten ist zudem der Einsatz von Photovoltaik-Anlagen Pflicht, Ausnahmen sind nur in sachlich begründeten Fällen möglich. ▪ Bei Neu- oder Ersatzbauten ist der Einbau von Anschlüssen für Elektroautos bei den Autoabstellplätzen vorzusehen.
Ortsbildschutzgebiet	Das neu festgelegte Ortsbildschutzgebiet wird im Baureglement geregelt.
Landschaftsschutzgebiete	Die Landschaftsschutzgebiete werden neu im Baureglement geregelt. Die Landschaftsschutzgebiete sind grundsätzlich von Bauten und Anlagen freizuhalten. Ausnahmen für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind in begründeten Fällen unter dem Nachweis einer umfassenden Interessenabwägung möglich.

7 Richtplan Langsamverkehr und Erschliessung

Entsprechend dem Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege (FWG) wird die Fusswegnetzplanung im Kanton Bern in die kommunale Richt- oder Nutzungsplanung integriert. Im Richtplan Langsamverkehr und Erschliessung wird das bestehende öffentliche Fusswegnetz, das dem FWG unterstellt ist und erhalten werden soll, dargestellt. Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass das Fusswegnetz mindestens im heutigen Zustand erhalten bleibt oder angemessen ersetzt wird und dass geplante Wege und nötige Sanierungen zeitgerecht und wo nötig in Abstimmung mit anderen Bauvorhaben realisiert werden.

Die Festlegungen des Richtplans sind behördenverbindlich.

Die Gemeinde möchte im Rahmen der Mitwirkung zudem auf die Sanierungskosten für zwei im Fusswegnetz enthaltene Brücken aufmerksam machen. Falls diese Brücken im Fusswegnetz erhalten bleiben, lösen die anstehenden Sanierungen hohe Kosten aus. Rückmeldungen für oder gegen die Aufnahme dieser Brücken im Fusswegnetz und zu den damit verbundenen Kosten werden aus der Bevölkerung sehr erwünscht.

- Nr. 1 auf Planausschnitt: Bahnwägli inkl. Steg, Kostenschätzung Brutto CHF 100'000.–
- Nr. 2 auf Ausschnitt: Steg untere Säge, Kostenschätzung Brutto CHF 380'000.–

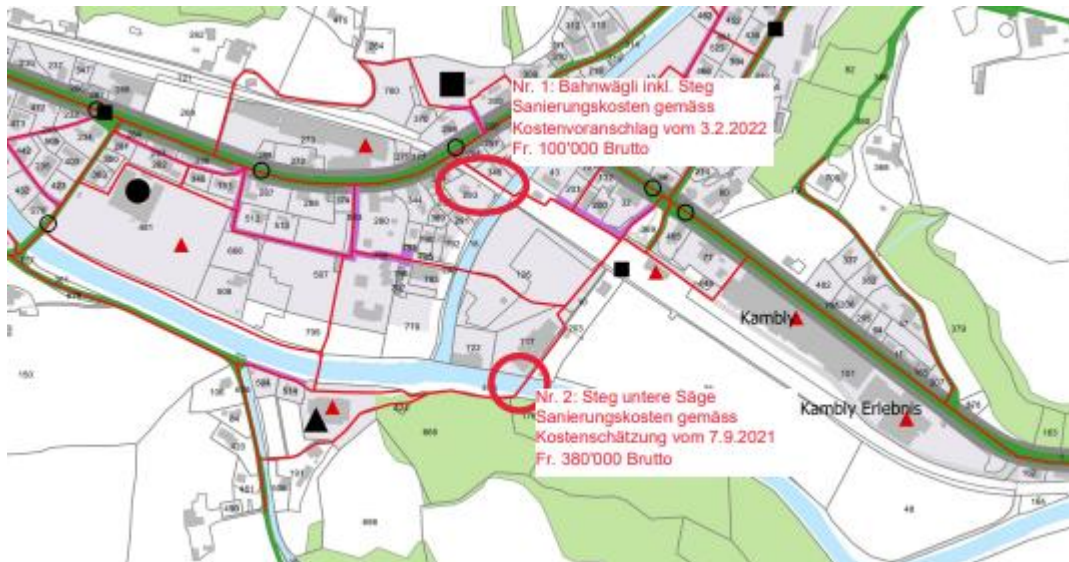


Abb. 19 Erwartete Sanierungskosten für Brücken

8 Verfahren

8.1 Allgemein

Das Verfahren für die Ortsplanungsrevision richtet sich nach Art. 58ff BauG.

8.2 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung findet vom 26.05.2022 – 29.07.2022 statt. Eine öffentliche Informationsveranstaltung findet am 22.06.2022 um 19:30 statt.

8.3 Vorprüfung

folgt

8.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss

folgt

8.5 Genehmigung

folgt

9 Anhang

9.1 Anhang 1 Grundlagen für die Ortsplanungsrevision

9.1.1 Verkehr und Erschliessung

Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Damit Siedlung und Verkehr gut aufeinander abgestimmt sind, müssen Ein- und Umzonungen, die den 15-jährigen Wohnbaulandbedarf beanspruchen eine minimale Erschliessungsgüteklasse (EGK) mit dem öffentlichen Verkehr erreichen. Dabei unterscheiden sich die Bedingungen je nach Grösse der Einzonungsfläche und wenn Kulturland betroffen ist.

Ist Kulturland betroffen, muss für Flächen <0.5 ha mindestens die EGK F erreicht werden. Die Einzonung in die Arbeitszone (siehe Kap. 4.2), übertrifft diese Klasse.

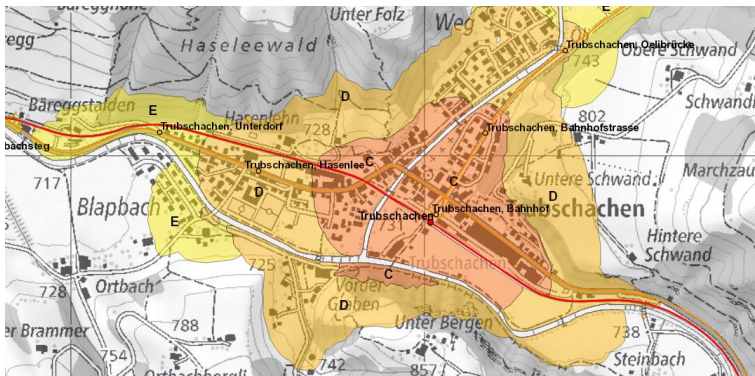


Abb. 20 öV-Anschluss Trubschachen (rot = Zuglinie, orange = Buslinie & Erschliessungsgüteklassen C-E)

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Trubschachen ist über die S-Bahn Langnau-Wolhusen-Luzern erschlossen. Weiter besteht die Buslinie (orange) Ramsei-Langnau i.E.-Bärau - (Fankhaus) und die Nachtlinie Bern-Konolfingen-Grosshöchstetten-Langnau-Trubschachen (siehe Abb. 20).

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Gemeinde Trubschachen ist auch für den MIV regional gut erschlossen (siehe Abb. 21). Die Kantonsstrasse Nr. 1408 Trubschachen-Trub und 10 Neuchâtel-Kerzers-Bern-Langnau-Luzern führen durch die Gemeinde.

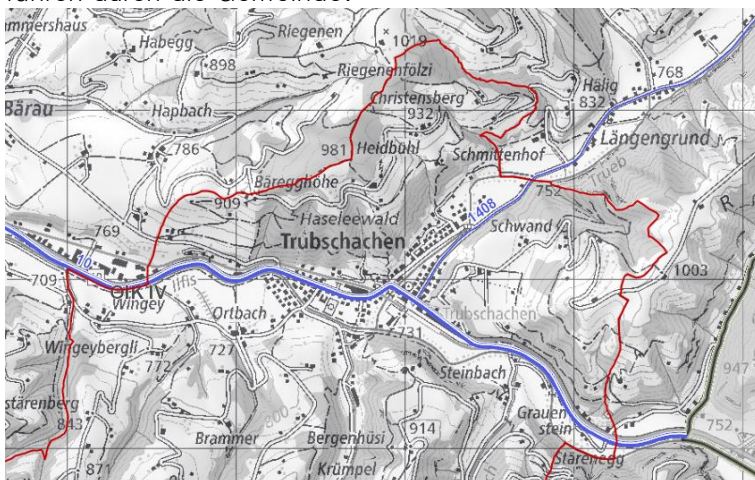


Abb. 21 Kantonsstrassen Gemeinde Trubschachen

9.1.2 Ver- und Entsorgung

Wasser

Die Gemeinde hat gemäss dem kantonalen Wasserversorgungsgesetz (WVG) eine Erschliessungspflicht für die Bauzonen und die geschlossenen Siedlungsgebiete ausserhalb der Bauzonen. Diese Gebiete sind alle ausreichend erschlossen. Im Rahmen der Einzonung von weitgehend überbauten Gebieten (siehe Kap. 4.1) werden eventuell Anpassungen nötig, diese werden mit den Grundeigentümer/innen besprochen. Die aktuelle Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP) der Gemeinde Trubschachen ist seit 2018 in der Vorprüfung beim AWA. Die Infrastruktur ist insgesamt in einem guten Zustand.

Abwasser

Die Gemeinde ist gemäss dem kantonalen Gewässerschutzgesetz (KGSchG) für die Erstellung der notwendigen Anlagen zur Ableitung und Reinigung des Abwassers aus Bauzonen verantwortlich. Die Grundlage für die Erschliessungsplanung im Bereich Abwasser bildet der Generelle Entwässerungsplan (GEP). Im Rahmen der Einzonung von weitgehend überbauten Gebieten (siehe Kap. 4.1) werden eventuell Anpassungen nötig, diese werden mit den Grundeigentümer/innen besprochen.

Energie

Die Gemeinde Trubschachen hat sich im Strategiekonzept für eine Förderung von erneuerbaren Energien eingesetzt. Demnach wird im Baureglement neu ein Artikel dazu aufgenommen, der den Einsatz von erneuerbaren Energieträgern fördert.

9.1.3 Ortsbild

Kulturgüter

Das Dorf Trubschachen wurde bei der Inventarisierung der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) geprüft, erfüllt jedoch die Kriterien für eine Aufnahme im Inventar nicht. Es wurde als Dorf von regionaler Bedeutung bezeichnet und ist somit im ISOS nicht enthalten.

Auf kantonaler Stufe wurde eine Baugruppe (Trubschachen Dorf) mit zahlreichen schützens- und erhaltenswerten Gebäuden behördenverbindlich festgelegt. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird für die Baugruppe ein grundeigentümerverbindliches Ortsbildschutzgebiet festgelegt.

In der Gemeinde befinden sich zudem drei Kulturgüter, die dem Bundesgesetz vom 20. Juni 2014 über den Schutz der Kulturgüter bei bewaffneten Konflikten (KGSG) unter Schutz stehen.

- Gasthof Bären, KGS-Nr. 1288
- Hasenlehn, Baugruppe, KGS-Nr. 1289
- Himmelhus, KGS-Nr. 1290

9.1.4 Natur und Landschaft

Die wichtigsten Natur- und Landschaftswerte sind im Inventarplan aufgeführt. Dieser umfasst Grundlagen des Bundes, des Kantons, der Region und der Gemeinde. Die Landschaftselemente aus dem bisherigen Hinweis- und Richtplan Schutz wurden überprüft und wo nötig angepasst (siehe dazu auch Kap. 5). Die durch die Gemeinde unter kommunalen Schutz gestellten Elemente werden in den Zonenplan Landschaft als Festlegungen aufgenommen.

Kantonales Landschaftsentwicklungskonzept

2021 wurde das neue behördenverbindliche «Kantonale Landschaftsentwicklungskonzept (KLEK)» vom Kanton publiziert. Die langfristige Entwicklung der Landschaft soll über Wirkungsziele in verschiedenen Landschaftstypen gesteuert werden.

Trubschachen liegt vollständig im Landschaftstyp Nr. 15 «Berglandschaft des Mittellandes». Dieser Landschaftstyp weist z.B. die folgenden Wirkungsziele auf.

- Die vielgestaltige, sehr stark gegliederte Topografie erlaubt mannigfaltige Sichtbeziehungen. Die mosaikartige Wald–Offenland–Verteilung, Streusiedlung und das enge Nebeneinander von intensiv genutzten und ursprünglichen, schwer zugänglichen Gebieten prägen das Landschaftsbild.
- Im Kulturland sind strukturierende Elemente wie Feldgehölze, Hecken oder Einzelbäume erhalten und an geeigneten Standorten ergänzt.
- Landschaftlich empfindliche Grate, Eggen und Kuppen sind frei von Bauten und Anlagen. Ihre Landschaftswirkung ist fallweise durch das Pflanzen von Einzelbäumen gestärkt.

Weitere Ausführungen zum regionalen Teilrichtplan Landschaft der Region Emmental und zu den bestehenden und neuen Landschaftsschutzgebieten sind in Kap. 5.1 zu finden.

Naturschutz und Ökologie

Die wichtigsten ökologischen Elemente sind im Inventarplan ersichtlich. Die Objekte gemäss dem Richtplan Schutz 2010 wurden im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung überprüft und ergänzt.

Gewässer

Das Gemeindegebiet von Trubschachen wird durch die beiden grösseren Gewässer Trueb und Ilfis geprägt. Mit der Teilrevision der Ortsplanung 2018–2022 wurde der Gewässerraum für die Fliessgewässer festgelegt. Die vorliegende Ortsplanungsrevision hat keine weiteren Auswirkungen auf die Fliessgewässer.

Historische Verkehrswege

Historische Verkehrswege sind Strassen und Wege früherer Zeitepochen, die durch historische Dokumente nachweisbar und teilweise in ihrem traditionellen Zustand erhalten geblieben sind. Sie stellen wertvolle Kulturgüter dar und sind im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) erfasst. Es wird zwischen IVS-Objekten von nationaler (rot), regionaler (blau) und lokaler (hellblau) Bedeutung unterschieden.

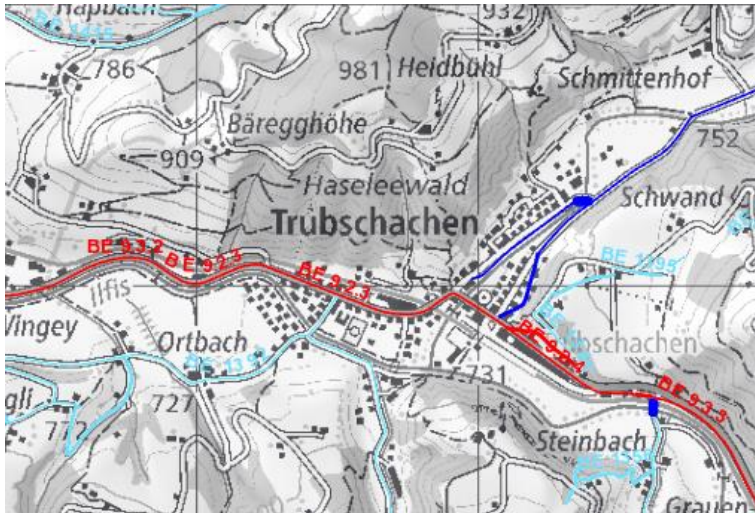


Abb. 22 Inventar der historischen Verkehrswege (IVS)

Archäologie

In der Gemeinde Trubschachen sind keine archäologischen Schutzgebiete vorhanden.

Wald

Waldabstände: Bauten müssen einen Mindestabstand zum Waldrand einhalten. Damit werden die Bewirtschaftung und Erhaltung des Waldes sichergestellt, die Bauten selbst werden präventiv vor umstürzenden Bäumen geschützt. Der Mindestabstand beträgt im Kanton Bern 30 Meter. Liegen besondere Verhältnisse vor, kann der gesetzliche Minimalabstand von 30 Meter in Überbauungsordnungen, Baureglementen oder Zonenplänen mittels Waldbaulinien verkürzt werden. Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision sind keine verkürzten Wald-Baulinien vorgesehen.

Waldfeststellung: Dort wo Bauzonen an Wald grenzen, ist durch die dafür zuständige Waldabteilung eine Waldfeststellung durchzuführen. Im Rahmen der Genehmigung der Planung wird diese durch das KAWA ebenfalls genehmigt. Im Zonenplan Siedlung werden die neuen Waldfeststellungen unter den Festlegungen, bereits genehmigte Waldfeststellungen unter den Hinweisen aufgeführt.

9.1.5 Umwelt

Boden und Fruchtfolgefleichen (FFF)

Die Grundlage für den Erhalt der Fruchtfolgefleichen bildet der Sachplan FFF des Bundes vom 8. April 1992. Das Hauptziel des Sachplans FFF ist es, die ausreichende Versorgungsbasis des Landes mit Nahrungsmitteln in schweren Mangellagen zu sichern.

In Trubschachen ist ein Teil der Flächen ausserhalb des Siedlungsgebietes im kantonalen Inventar der Fruchtfolgefleichen enthalten und weist FFF-Qualität auf, insbesondere in den an das Siedlungsgebiet angrenzenden Gebieten in den Tälern. Mit der Ortsplanungsrevision werden keine Flächen aus dem Inventar beansprucht.

Neben dem Schutz der Fruchtfolgefleichen gilt aber auch ein Schutz von Kulturland. Mit der Änderung vom 1. April 2017 des Baugesetzes hat der Grosse Rat des Kantons Bern den Schutz des Kulturlandes gesetzlich geregelt. Das BauG (Art. 8a und 9a) und die BauV (Art. 11a–g) sowie die dazu erarbeitete Arbeitshilfe zum Umgang mit Kulturland (inkl. FFF) beschreiben das Vorgehen bei der Beanspruchung von Kulturland. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird Kulturland im geringen Ausmass beansprucht. (vgl. Kap. 4).

Grundwasserschutz

Praktisch das gesamte Dorfgebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au. Der Bereich Au umfasst die nutzbaren Grundwasservorkommen sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Weiter umfasst der Bereich Au oberirdische Gewässer und deren Uferbereiche, soweit dies zur Gewährleistung einer besonderen Nutzung erforderlich ist (z.B. Trinkwassergewinnung aus Oberflächengewässern). Einige Teilgebiete sind weiter als Grundwasserschutzzone S1, S2 oder S3 ausgetrennt.

Mit der kantonalen Verfügung vom 10. März 2021 wurde die Schutzzone für die Grundwassererfassung Kambly SA aufgehoben.

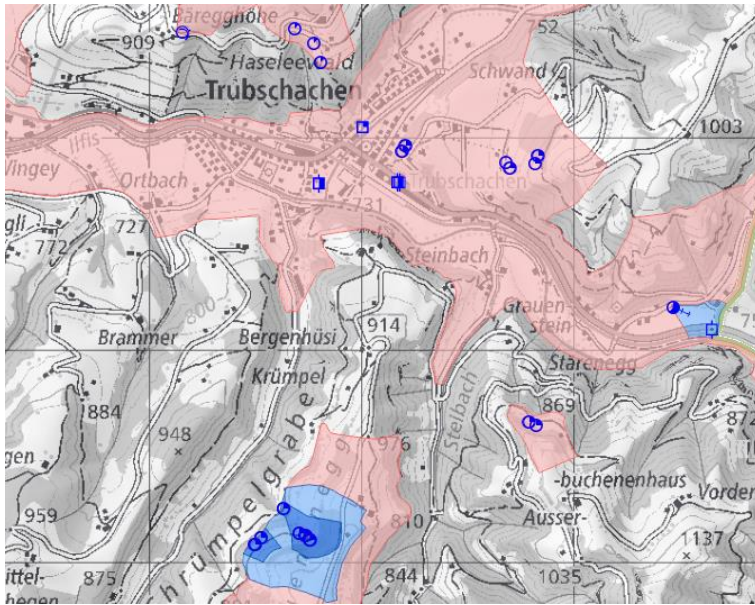


Abb. 23 Grundwasserschutzkarte

Luftreinhaltung

Insbesondere im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben kann es zu einer Geruchsbelastung für die Tierhaltung kommen. Die massgebenden Vorschriften sind in der Luftreinhalte-Verordnung geregelt. Für die Errichtung neuer Anlagen zur Tierhaltung oder bei weitgehenden Umbauten von bestehenden Anlagen müssen die erforderlichen Mindestabstände zu bewohnten Zonen eingehalten werden. Mit der Ortsplanungsrevision erfolgen keine Zonenplanänderungen, welche eine weitere Unterschreitung dieser Mindestabstände für bestehende Betriebe zur Folge haben.

Altlasten

Verschiedene Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte des Kantons enthalten. Es sind dabei zwei Ablagerungsstandorte, zwei Betriebsstandorte sowie drei Schiessanlagen aufgeführt. Bei Bauvorhaben auf diesen Flächen sind die nötigen Abklärungen im Baubewilligungsverfahren in Koordination mit dem AWA durchzuführen. Mit der Ortsplanung sind auf diesen Flächen keine Massnahmen vorgesehen, ausser eine Aufzoning beim Betriebsstandort auf Parzelle Nr. 472.

Störfallvorsorge

Der einzige Eintrag in der kantonalen Konsultationsbereichskarte ist ein Betrieb in Kambly. Im Rahmen der Ortsplanung wird keine Änderung im Konsultationsbereich vorgenommen, ausser die grafische Darstellung des Bahnareals und die Umzoning der Teilparzelle Nr. 80 von der Misch- und

Kernzone neu komplett in die Kernzone. Mit diesen Änderungen ist keine Erhöhung des Gefährdungspotentials verbunden, zusätzliche Abklärungen sind somit nicht notwendig.



Abb. 24 Konsultationsbereich Störfallvorsorge

9.2 Anhang 2 Siedlungsentwicklung nach innen

Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision werden keine Einzonungen von unüberbauten Bauzonen in die Wohn-, Misch oder Kernzone vorgenommen. Die Planung konzentriert sich Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen. Die geprüften Reserven, Potentiale und Massnahmen sind in der Folge zusammengestellt.

9.2.1 Rahmenbedingen

Ziele der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen RPG-Teilrevision sind der sorgsame und haushälterische Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen und die Förderung von kompakten Siedlungen, indem Dörfer und Städte insbesondere durch das Bauen im Bestand oder die Umnutzung von Brachen gezielt nach innen entwickelt werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll gestoppt werden. Die neuen gesetzlichen Grundlagen, insb. die Themen Siedlungsentwicklung nach innen (SEin), das Bauen im Bestand und der Grundsatz "Innenentwicklung kommt vor Aus-senentwicklung", führen zu einem Paradigmenwechsel auf allen Stufen der Raumplanung, also auch für die Ortsplanungen.

Der Kantonale Richtplan 2030 legt die Grundsätze für die Siedlungsentwicklung fest. Er definiert die Aufgaben, welche der Kanton, die Regionen und die Gemeinden zu erfüllen haben. Für die konkrete Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen sind die Gemeinden zuständig.

In der folgenden Zusammenstellung wird zwischen Nutzungsreserven und Nutzungspotentialen unterschieden:

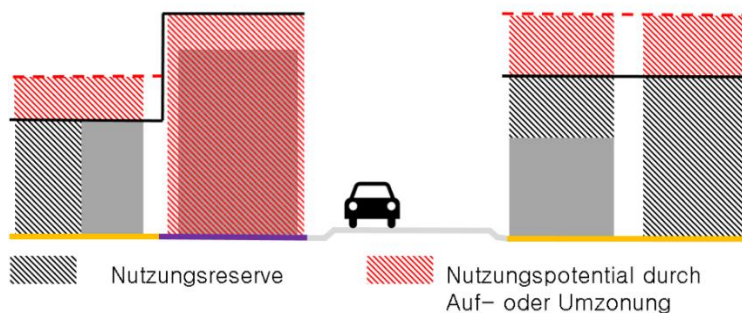


Abb. 25 Nutzungsreserven und -potentiale

9.2.2 Statistische Grundlagen

Für die Herleitung der bestehenden Nutzungsreserven in unüberbauten und überbauten Gebieten und der zusätzlichen Nutzungspotentiale durch Massnahmen der Ortsplanungsrevision müssen verschiedene Annahmen über die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung und der Wohnungen in Trubschachen getroffen werden. Den Berechnungen liegen die folgenden Ausgangswerte zugrunde:

Kenngrösse	Wert	Quelle/Bemerkung
Geschossfläche pro Raumnutzer Begriffe gem. BMBV Kanton Bern: GF = Geschossfläche GFZ = Geschossflächenziffer GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch	65 m ²	<ul style="list-style-type: none"> durchschnittlich beanspruchte Wohnfläche pro Person im Kanton Bern: 45 m² (BFS) Bei der Geschossfläche werden hingegen auch die Nebennutzflächen, Verkehrsfläche, Funktionsfläche und Konstruktionsflächen angerechnet, weshalb der Wert rund 50 % grösser ist als die reine Wohnfläche.

Kenngrösse	Wert	Quelle/Bemerkung
Massgebende Mindestdichte für den Raumtyp «Zentrumsnahes ländliches Gebiet», Nichtkulturland	0.45 GFZo	Richtplan Kanton Bern, GFZo für Nichtkulturland (Massnahmenblatt A_01, Rückseite 3/3)
Massgebende Mindestdichte für den Raumtyp «Zentrumsnahes ländliches Gebiet», Kulturland	0.5 GFZo	Art. 11c BauV
Massgebende Raumnutzerdichte für den Raumtyp «ZL»	39 RN/ha	Richtplan Kanton Bern (Massnahmenblatt A_01)
Heutige Raumnutzerdichte der Gemeinde	52 RN/ha	Erhebung AGR, 2019
Durchschnittliche Haushaltsgrösse in der Gemeinde Trubschachen	2.36 Personen	BFS, 2020
Leerwohnungsbestand	1.87%	BFS, 2021
Baulandbedarf (WMK)	1.7 ha	Richtplan Kanton Bern (Massnahmenblatt A_01)
Reserven (WMK)	3.08 ha	Erhebung Gemeinde auf Grundlage Kanton, 2022
Handlungsspielraum für Einzonungen	– ha	Flächengleiche Kompensation nötig

Tab. 10 Annahmen und Vorgaben zur Nutzung der bestehenden Bauzonen

9.2.3 Übersicht der Nutzungsreserven und –potentiale

Sämtliche Baulandreserven von Wohn-, Misch- und Kernzonen sind im AGR Tool erfasst.

Nutzungsreserven in unüberbauten Bauzonen

Die Nutzungsreserven in den unüberbauten Bauzonen werden anhand zwei verschiedener Methoden abgeschätzt, für die weitere Analyse wird der Mittelwert dieser Methoden verwendet:

Schätzung 1: In den 3.08 ha unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen besteht im Falle einer Überbauung mit einer Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.45 und durchschnittlich 65 m² Geschossfläche pro Raumnutzer eine Reserve für ca. 213 Raumnutzer.

Schätzung 2: Im Falle einer Nutzung mit der Raumnutzerdichte gemäss bestehender mittlerer Raumnutzerdichte (52 RN/ha) ergibt sich eine Reserve für 160 zusätzliche Raumnutzer.

Wohn- Misch- und Kernzonen (ha)	Geschossfläche (berechnet aufgrund GFZo von 0.45)	Schätzung 1: Raumnutzer (RN) (Grundlage: 65m ² GF/RN)	Schätzung 2 Raumnutzer (RN) (Grundlage: 52 RN/ha)
30'800 m ²	13'860 m ²	213 RN	160 RN
Mittelwert Nutzungsreserven		186 RN	

Tab. 11 Nutzungsreserve in unüberbauten Bauzonen

Nutzungsreserve in überbauten Bauzonen

In den überbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen besteht heute eine Raumnutzerdichte von 52 Raumnutzern/Hektare. Dieser Wert liegt deutlich über dem Richtwert für zentrumsnahe ländliche Gemeinden gemäss dem kantonalen Richtplan (39 RN/ha).

Die bestehenden Bauzonen sind heute – mit Ausnahme der unüberbauten Reserven – weitgehend gemäss den baupolizeilichen Möglichkeiten genutzt. Zusätzliche quantifizierbare Nutzungsreserven

bestehen somit nicht, es bestehen aber zusätzliche Nutzungspotentiale mit Massnahmen im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision.

Nutzungspotential in überbauten Gebieten durch vorgesehene Zonenplanänderungen

Massnahme	Fläche [m ²]	RND heute [RN/ha]	RND Zukunft [RN/ha]	Zusätzliche RN	Realisierbar bis 2030 (%)
Einzonung weitgehend überbauter Gebiete in Regelbauzone (nur überbaute Bereiche) ¹	8'451	30	40	8	2 RN (20 %)
Aufzonung 2-geschossige in 3-geschossige Zonen	109'690	50	60	109	22 RN (20%)
Aufzonung 2-geschossige in 4-geschossige Zone	14'543	50	60	15	3 RN (20%)
Nutzungspotential				132 RN	30 RN

Tab. 12 Nutzungspotentiale durch Massnahmen im überbauten Gebiet

Total

Aus den bestehenden Baulandreserven und den Massnahmen der Ortsplanungsrevision bestehen ausreichende Reserven und Potentiale für ca. 216 zusätzliche Einwohner und Beschäftigte.

Reserven in unüberbauten Bauzonenreserven	186 RN	
Reserven in überbauten Gebieten durch Massnahmen (bis 2030)		30 RN

Tab. 13 Nutzungsreserven und -potentiale

9.2.4 Aktivierung der Innenentwicklungsreserven und -potentiale

Unüberbaute Parzellen

Die Nutzungsreserven werden durch die folgenden Massnahmen aktiviert:

Massnahme	Bemerkung / Stand
Gespräche mit ausgewählten Grundeigentümern	Mit diversen Grundeigentümern wurden Gespräche über die vorgesehenen Massnahmen und die zukünftigen Absichten auf den Parzellen geführt. Gestützt darauf wurden die Massnahmen der Ortsplanung festgelegt.
Formulierung neue ZPP Vorschriften	Bei der Formulierung der neuen ZPP Vorschriften wird definiert, welche minimale Dichte im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen erreicht werden soll und wie eine hohe Qualität der Bebauung dennoch sichergestellt wird.

¹ Es handelt sich um eine konservative Schätzung anhand genereller Richtwerte. Mit innovativen Aus- und Umbauprojekten kann das zusätzliche Nutzungspotential deutlich übertroffen werden.

Massnahme	Bemerkung / Stand
Überprüfung der allgemeinen Zonenvorschriften (insb. Grenzabstände)	Die baupolizeilichen Masse der einzelnen Zonen wurden überprüft und im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen angepasst. Damit können die verbleibenden unüberbauten Reserven dichter überbaut werden.
Prüfung von Mindestdichten für ausgewählte Reserven	Auf grösseren Baulandreserven wird neu eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch festgelegt, die im Falle einer Bebauung zwingend erreicht werden muss.

Tab. 14 Massnahmen zur Aktivierung und optimalen Nutzung der unüberbauten Reserven

Überbaute Parzellen

Die Nutzungsreserven in den bereits überbauten Gebieten werden durch die folgenden Massnahmen aktiviert:

Massnahme	Bemerkung / Stand
Überprüfung der Zonenzuteilung	Verschiedene Gebiete werden einer Zone mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten zugewiesen. Dies betrifft insbesondere die Aufzonungen von 2 zu 3-geschossigen oder 4-geschossigen Zonen.
Überprüfung der überbauten Überbauungsordnungen	Dort wo die ZPPs und UeOs vollständig realisiert wurden und keine Festlegungen enthalten, die langfristig gesichert werden müssen, wurde eine Aufhebung geprüft. Dadurch ergeben sich z.T. zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Tab. 15 Massnahmen zur Aktivierung und optimalen Nutzung der überbauten Parzellen

9.2.5 Monitoring / Controlling

Der Umsetzungsstand der Massnahmen zur Innenentwicklung wird jeweils im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen geprüft.

9.2.6 Übersicht und Liste der unüberbauten Bauzonen

Die unüberbauten Bauzonen wurden im Online-Tool des AGR erfasst.

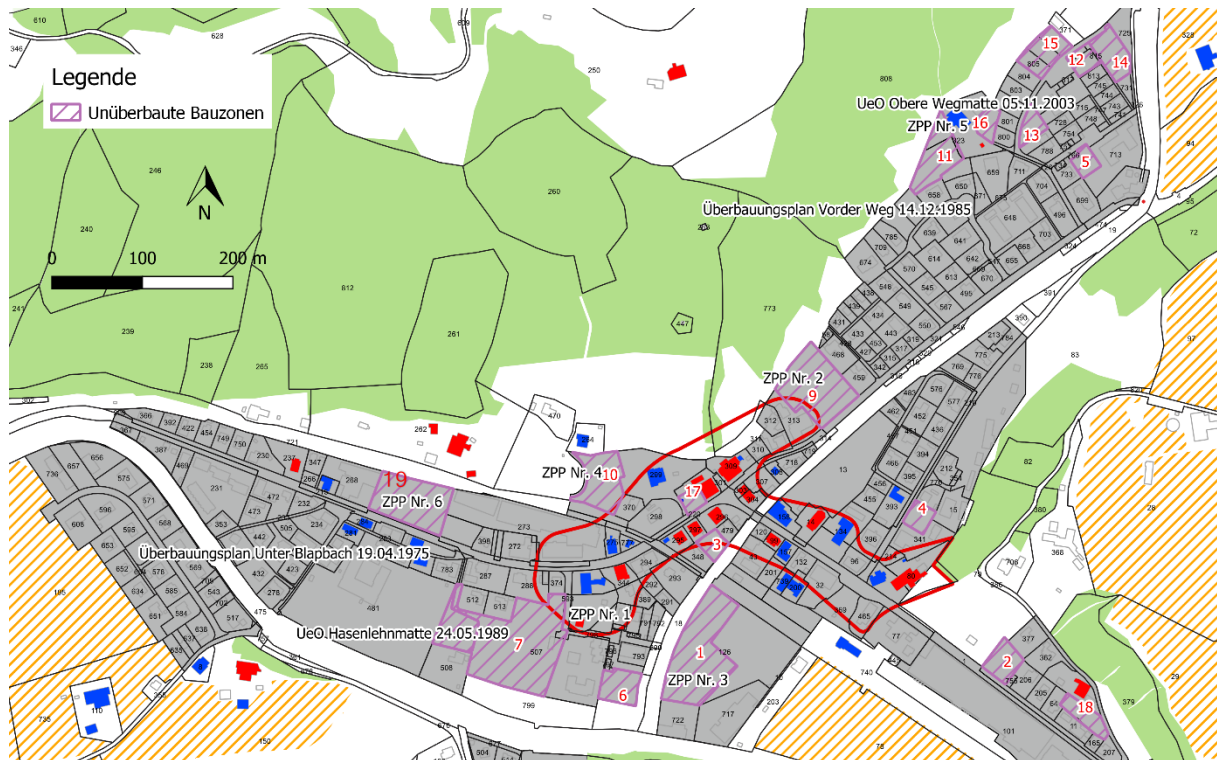


Abb. 26 Verortung bestehende Reserven in der Gemeinde Trubschachen

Nr.	PZ	m ²	Zone
1	126	5'835	Arbeitszone
2	482	1'220	Mischzone
3	664	665	Mischzone
4	211	741	Mischzone
5	738	600	Mischzone
6	779	1'458	Wohnzone
7	507	8'446	Wohnzone
8	666	1'706	Wohnzone
9	774	4'518	Wohnzone
10	780	2'626	Wohnzone
11	323	2'106	Wohnzone
12	814	576	Wohnzone
13	729	755	Wohnzone
14	730	1'530	Wohnzone
15	805 806 807	1'761	Wohnzone
16	323	590	Wohnzone
17	300	495	Kernzone
18	47	1'007	Mischzone
19	269	4'037	Arbeitszone

Tab. 16 Bestehenden Baulandreserven

9.3 Anhang 3 Umgang mit bestehenden Planungsinstrumenten

Instrument	Datum	Handlungsbedarf
Grundordnung		
Zonenplan	vom 26.08.2010	Generelle Überarbeitung
Zonenplan Gewässerräume	vom 29.11.2021	Kein Handlungsbedarf
Vermessungsgrundlage zum Zonenplan	vom 26.08.2010	Aufhebung
Baureglement	vom 26.08.2010 vom 29.11.2021	Generelle Überarbeitung (ausser BMBV, diese wurde bereits umgesetzt)

Überbauungsordnungen und ZPP

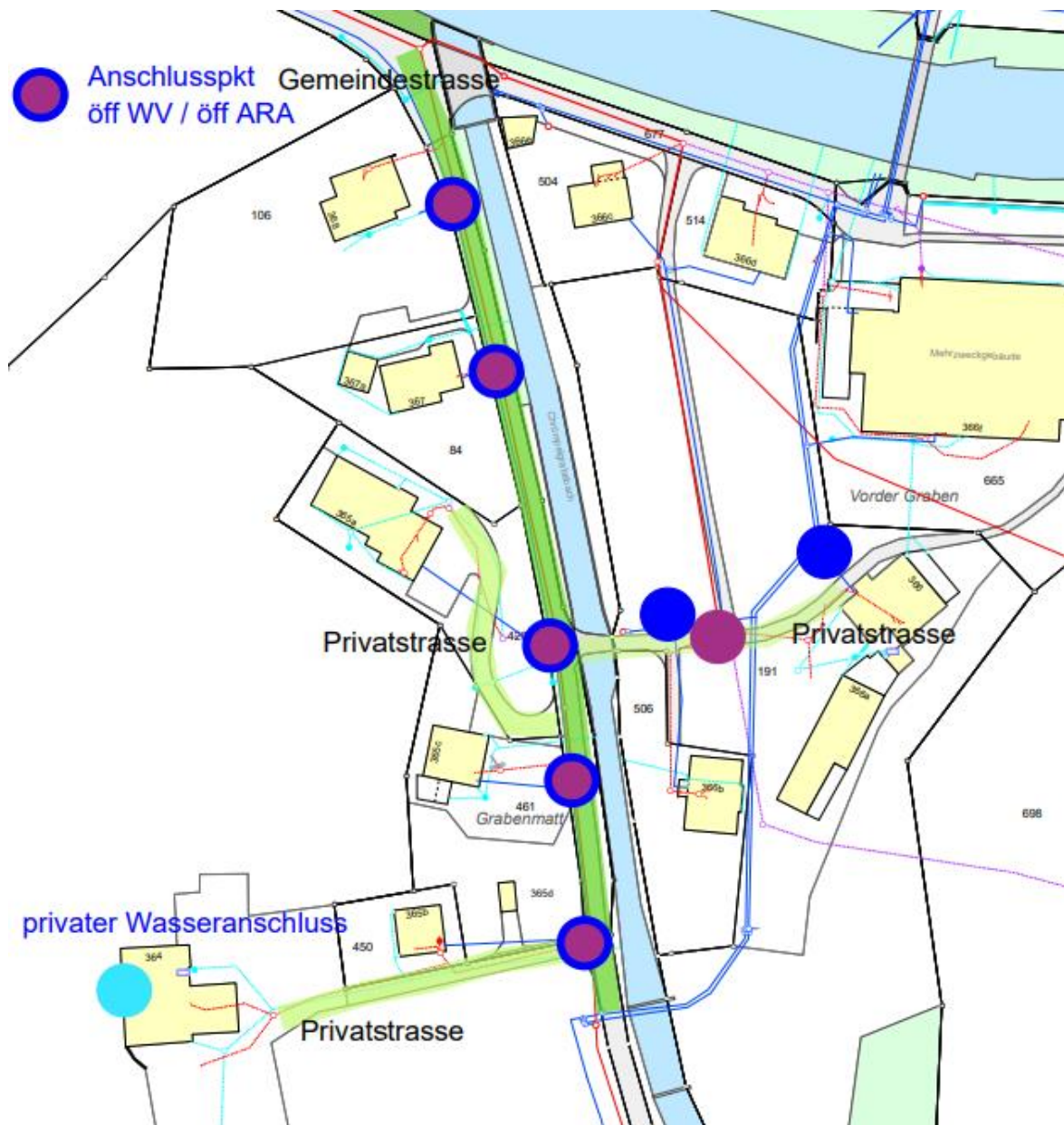
UeO Götschimatte	10.09.2020	Kein Handlungsbedarf
Erschliessungs-UeO – Dorfstrasse – Himmelhausmatte	26.09.2016	Kein Handlungsbedarf
Teil-UeO Himmelhausmatte, ZPP Nr. 1	24.08.2016	Kein Handlungsbedarf ZPP 1 wird jedoch reduziert
UeO – Hinter Graben	10.03.2008	Kein Handlungsbedarf
UeO – Käserei Götschi	05.07.2002	kein Handlungsbedarf
UeO Drahtseilfabrik Jakob AG	07.02.1994	Kein Handlungsbedarf
UeO Obere Wegmatte	17.06.1992	Aufhebung
UeO Hasenlehnmatte	22.11.1989	Aufhebung
UeP mit SBV Vorder Weg	20.05.1981	Aufhebung
Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV Unter Blapbach	04.08.1975	Aufhebung

Richtpläne

Hinweis-/Richtplan Schutz	vom 26.08.2010	Aufhebung, Umsetzung im Zonenplan Landschaft
Naturschutz und Landschaft, kommunaler Richtplan	16.01.2002	Aufheben, ersetzen mit Inventarplan und Zonenplan Landschaft
Naturschutz Richtplan	31.07.1997	Aufheben, ersetzen mit Inventarplan und Zonenplan Landschaft
Verkehr Richtplan	31.07.1997	Aufheben, ersetzen mit Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr und
Hasenlehnmatte Gestaltungsrichtplan	22.11.1989	Aufhebung
Versorgungsrichtplan	04.11.1975	Fehlt
Nutzungs- und Landschaftsrichtplan	04.11.1975	Fehlt
Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan	04.11.1975	Fehlt

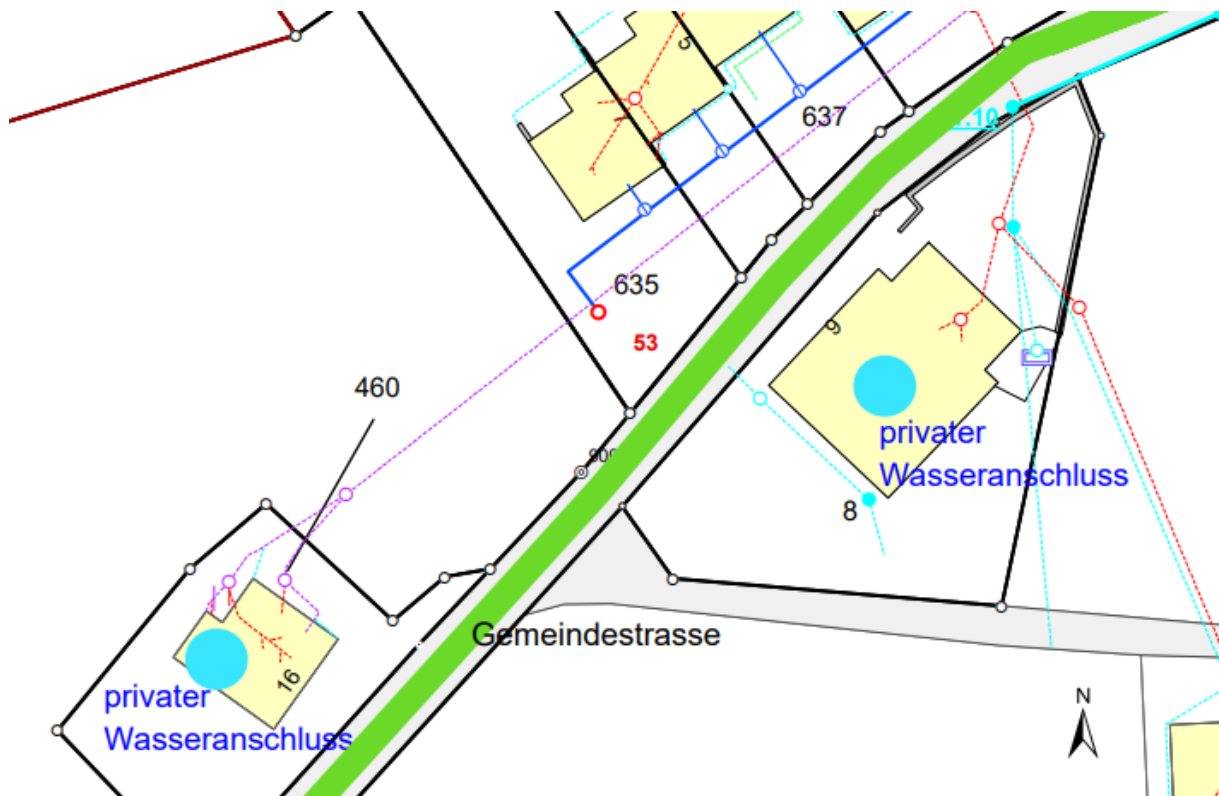
9.4 Anhang 4 Erschliessung bei weitgehend überbauten Gebieten

Gebiet Grabematt



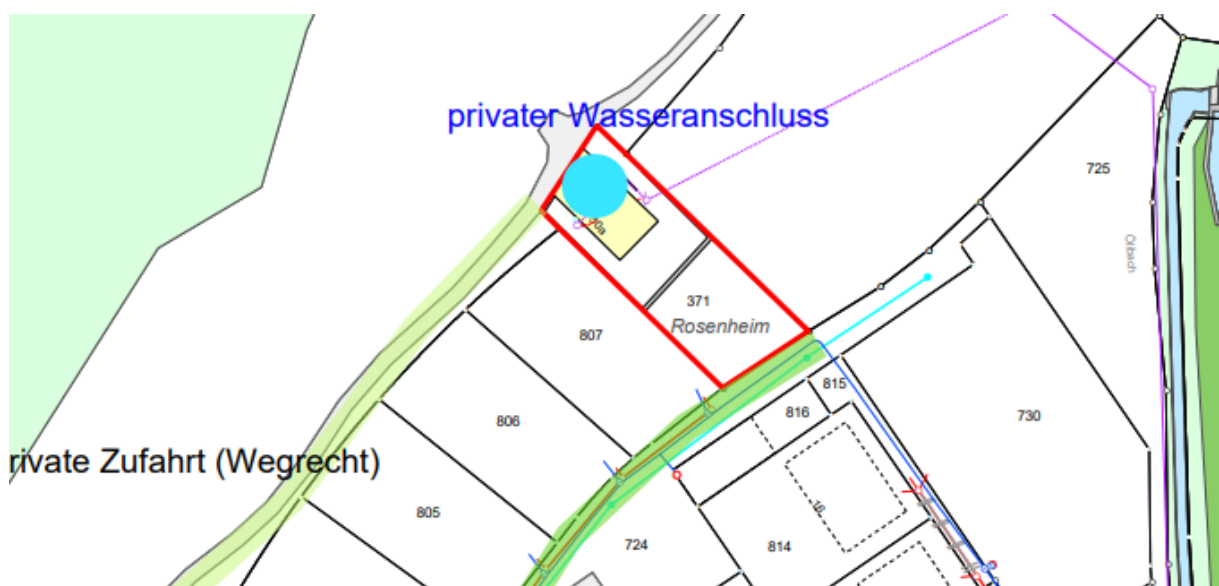
➔ Erschliessung mittels Strasse und Abwasser/Wasser vorhanden

Gebiet Ortbachstrasse



- ➔ Erschliessung mittels Strasse vorhanden
- ➔ Erschliessung von Abwasser/Wasser aktuell privat, Gemeinde wird den Anschluss soweit nötig in Zukunft übernehmen

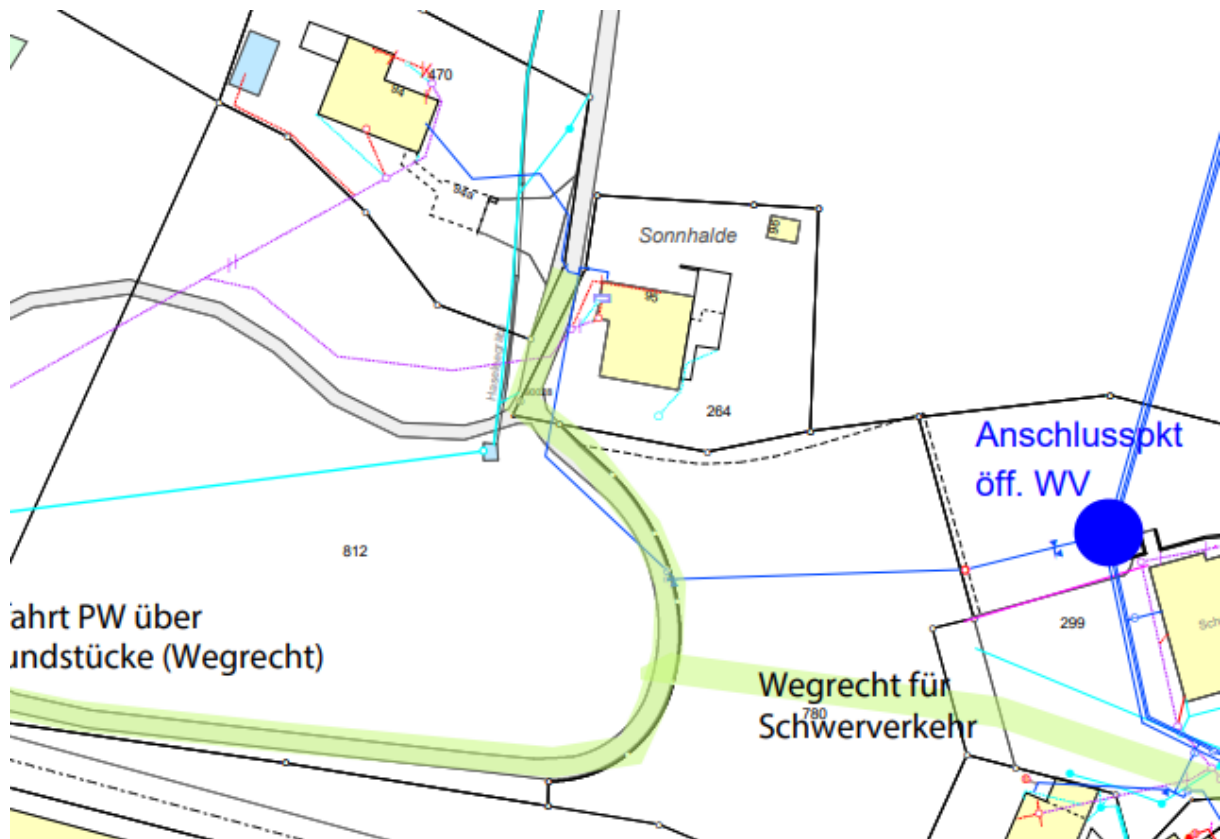
Gebiet Rosenheim



- ➔ Erschliessung mittels Strasse vorhanden, Hauszufahrt fehlt noch resp. bislang über private Zufahrt mit Wegrecht.

- Erschliessung von Abwasser/Wasser aktuell privat, Gemeinde wird den Abwasseranschluss soweit nötig in Zukunft übernehmen.

Gebiet Sonnhalde



- Erschliessung mittels Strasse aktuell privat, Übernahme durch Gemeinde ist zu prüfen
- Erschliessung von Abwasser/Wasser aktuell privat, Übernahme durch Gemeinde nicht Pflicht, da die Anlagen vor 1971 erstellt wurden»