



# Ortsplanungsrevision



**Mitwirkungsveranstaltung  
vom 22. Juni 2022, 19.30 Uhr**



## Inhalt

- Begrüssung, Vorstellung, Organisation *André Chevallaz, Gemeinderat*
- Rückblick auf bisheriges Planungsverfahren *Valérie Fux, georegio ag*
- Überblick Planungsinstrumente und Änderungen *Valérie Fux, georegio ag*
- Weiteres Vorgehen, Ablauf der Mitwirkung *André Chevallaz, Gemeinderat*



# Begrüßung, Vorstellung, Organisation



## Organisation der Arbeiten

- Kommission Ortsplanungsrevision
  - André Chevallaz, Gemeinderat / Stv. Gemeindepräsident
  - Bernhard Kunz, Gemeinderat
  - Stefan Thuner, Gemeinderat
  - Peter Haldemann
  - Evelyn Haldemann
  - Ulrich Wittwer, Personalvorsorgestiftung der Kambly Gruppe
  - Heidi Stalder, Gemeindeschreiberin
  
- Fachliche Begleitung durch die georegio ag
  - Benedikt Roessler, Raumplaner
  - Valérie Fux, Raumplanerin



## Ablauf Mitwirkung

- Die Gemeinde informiert die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planung.
- Im Rahmen der Mitwirkung können Einwendungen erhoben und Anregungen unterbreitet werden.
- Die Mitwirkung läuft vom **25. Mai bis zum 29. Juli 2022.**
- Die Unterlagen liegen auf der Gemeindeverwaltung auf und sind im Internet abrufbar.
- Die schriftlichen Eingaben sind an die Gemeindeverwaltung zu richten.





# Rückblick auf bisheriges Planungsverfahren



# Ablauf Planungsverfahren

- Teilrevision Baureglement und Gewässerräume
- Strategiepapier
- Entwurfsphase
  - Gespräche mit Eigentümer/innen von Baulandreserven
  - Verhandlungen bezgl. Anträgen zu Zonenplanänderungen (insbesondere bei ZPPs)
  - Informationsveranstaltung «weitgehend überbaute Gebiete»
  - Entwicklung neue Planungsinstrumente an acht Kommissionssitzungen
- Konsolidierung (Mitwirkung, Vorprüfung)
- Öffentliche Auflage und Beschluss GV

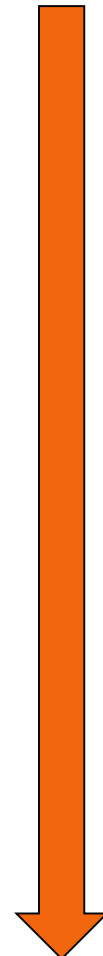
2018–2022

Januar – April 2021

April 2021 – April 2022

Juni 2022 – März 2023

April 2023 – Ende 2023

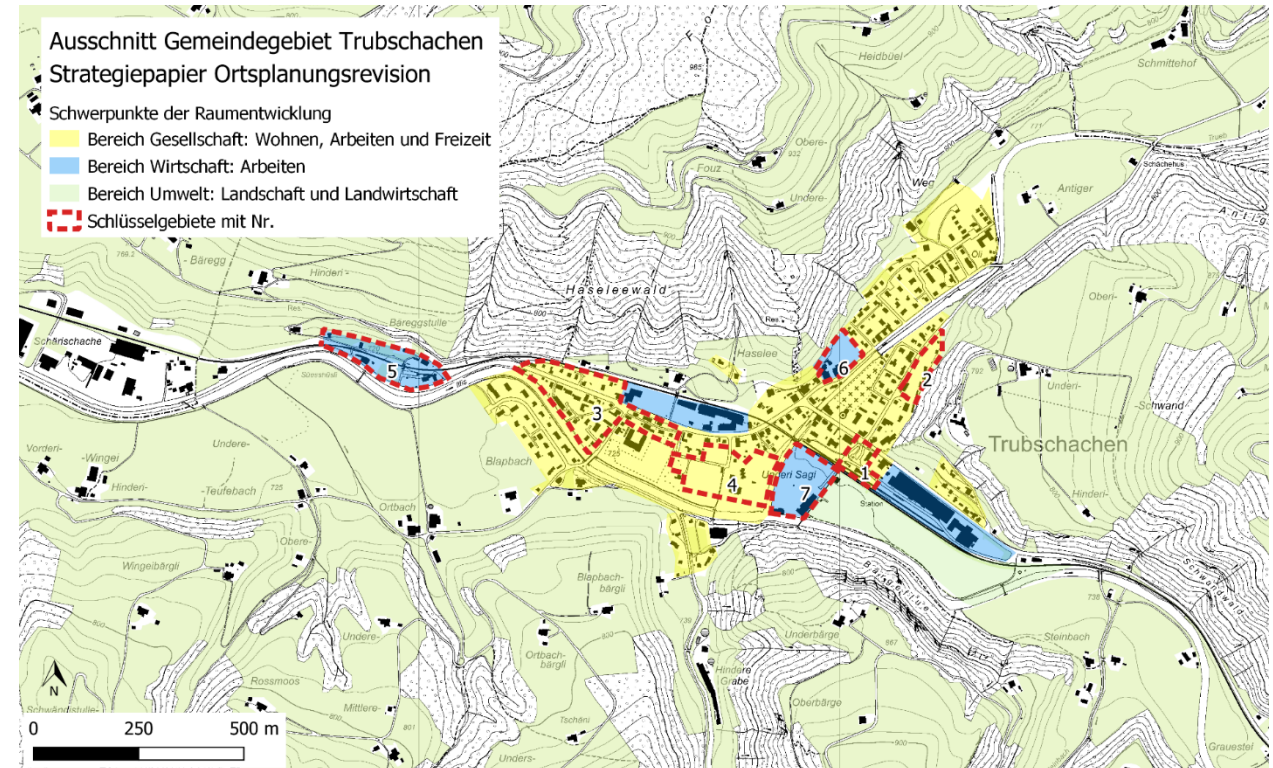






# Strategiepapier: Ziele für die Ortsplanung

- Umwelt
  - Förderung Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien
  - Schutz und Aufwertung wertvoller Natur- und Lebensräume
  - Fokus auf Siedlungsentwicklung nach innen
- Wirtschaft
  - Unterstützung und Förderung lokaler Gewerbe
- Gesellschaft
  - Moderates Wachstum eines attraktiven Wohn- und Lebensorts
  - Erhalt des Ortsbilds



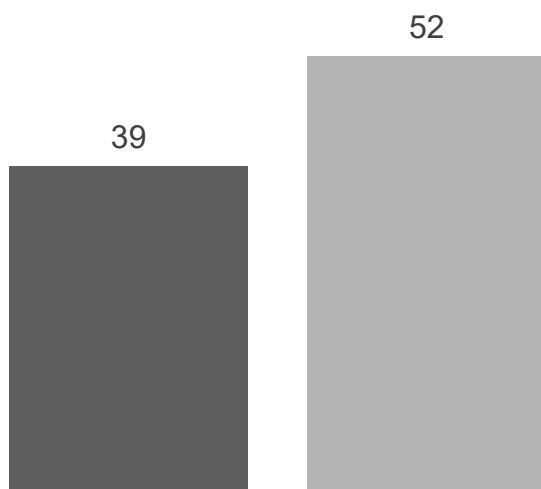




# Wohnbaulandbedarf Trubschachen

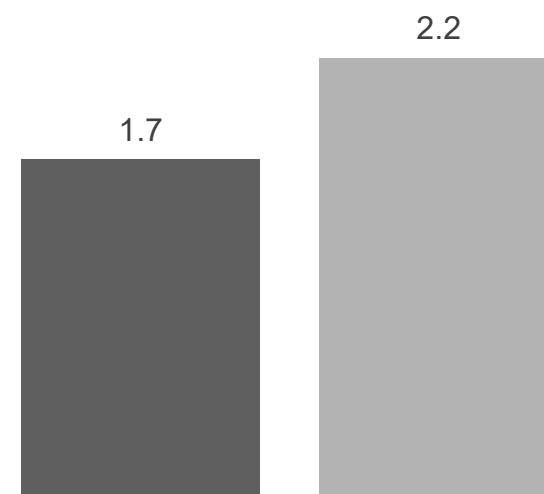
Raumnutzerdichte RN/ha

■ Vorgabe Kanton ■ Wert Trubschachen



Wohnbaulandreserven

■ Vorgabe Kanton ■ Letzte Erhebung



**Keine Neueinzonungen von unüberbautem Land im Rahmen der Ortsplanungsrevision ohne Kompensation (Auszonung).**



# Überblick Planungsinstrumente und Änderungen





# Planungsinstrumente der Ortsplanungsrevision

## Grundeigentümergebunden

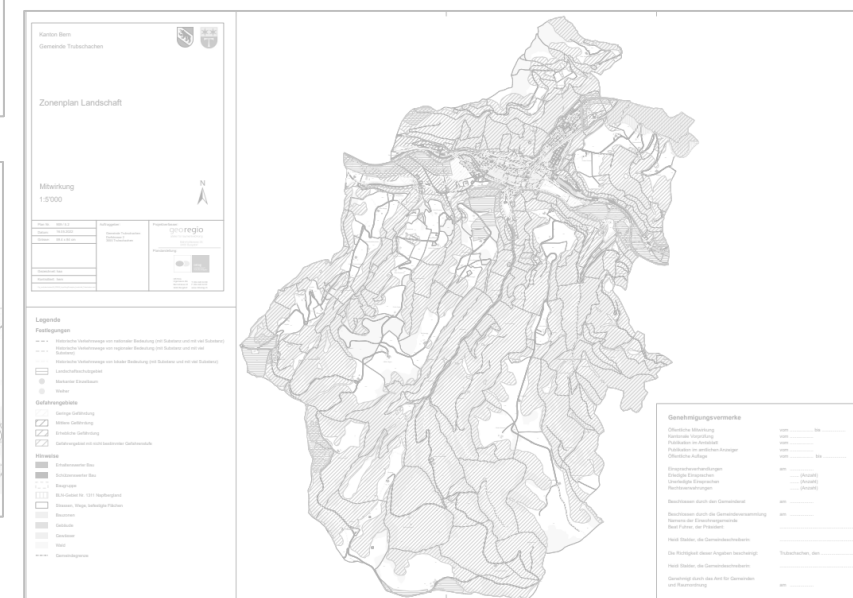
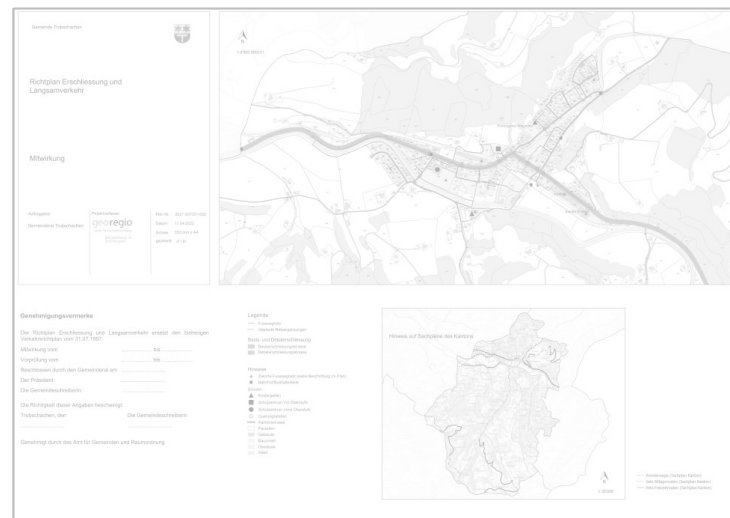
- Baureglement
- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Landschaft

## Behördengebunden

- Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr

## Hinweisende Unterlagen

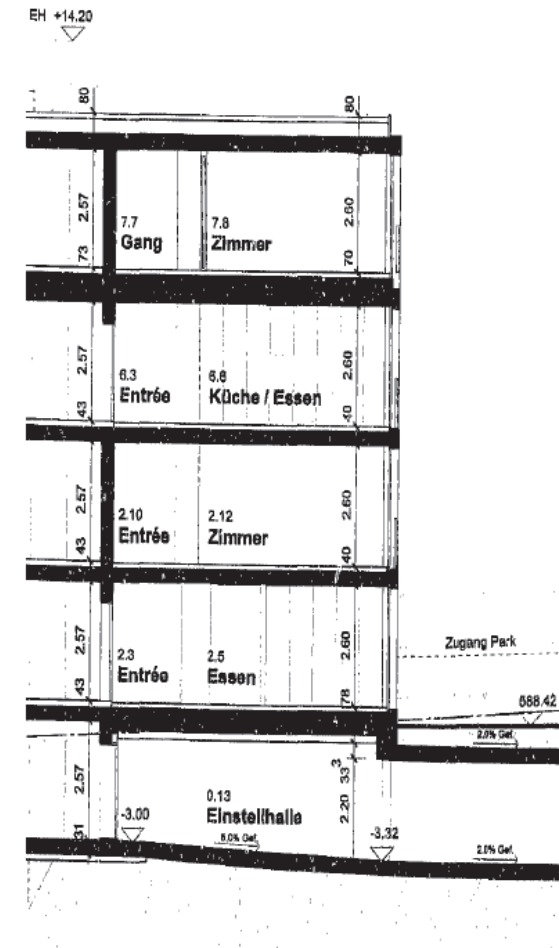
- Erläuterungsbericht
- Inventarplan





# Rückblick Teilrevision Baureglement 2018–2021 und Ausblick auf aktuelle Gesamtrevision

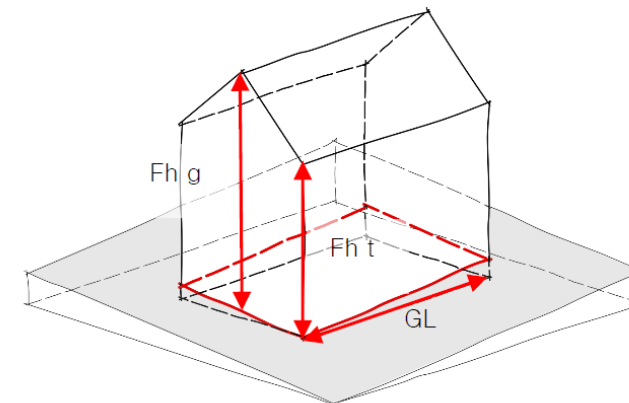
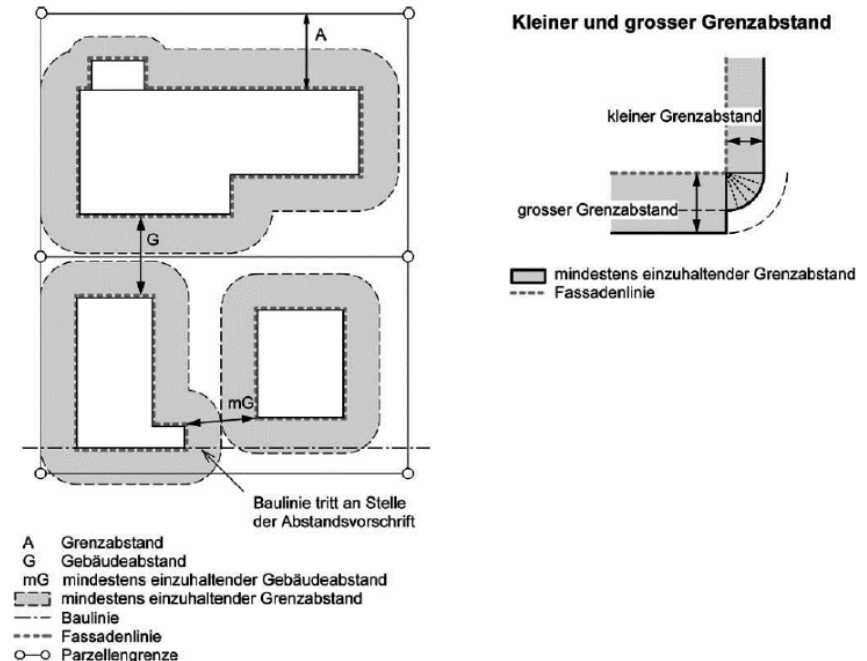
- Teilrevision Baureglement 2018–2021
  - Anpassung der Begriffe und Messweisen (BMBV)
  - Wenige materielle Änderungen
  - Neuer Gewässerraumartikel
  - Sämtliche Artikel, die von der Teilrevision betroffen sind, sind **blau** markiert
- Gesamtrevision Ortsplanung
  - Gesamthafte inhaltliche Prüfung
  - Änderungen sollen einen massgeblichen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen leisten.
  - Sämtliche Artikel, die im Rahmen der Gesamtrevision verändert werden, sind **rot** markiert





# Abstandsvorschriften, Gebäudelängen und Fassadenhöhe

- 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
- Die Gebäudelängen werden in den neu geschaffenen 3- und 4-geschossigen Zonen so festgelegt:
  - W3: 40 m
  - M3/W4/M4: 45 m
- Fassadenhöhe traufseitig/giebelseitig für die neuen Zonentypen wie
  - W3/M3: 10 m und 14.5 m
  - W4/M4: 13 m und 17.5 m

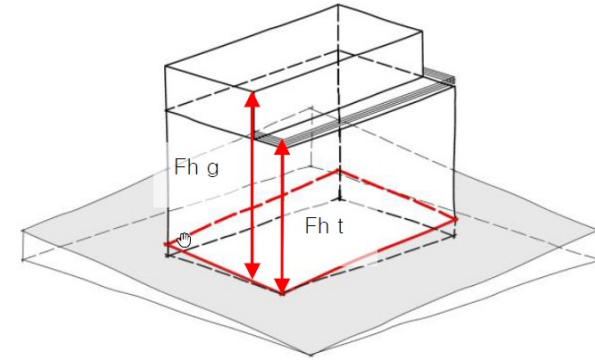






## Attikageschoss, Näherbau und Zwischennutzung

- Neu wird das Attikageschoss geregelt mit einem Rücksprung von 2.0 m bei mind. einer Fassade.
- Näherbau: Nachbarn können mit gegenseitiger Zustimmung den Gebäudeabstand um 1/3 reduzieren oder den Zusammenbau ermöglichen bei Einhalten der Gebäudelänge.
- 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 zur Zonenkonformität von Zwischennutzungen im Baureglement aufgenommen.

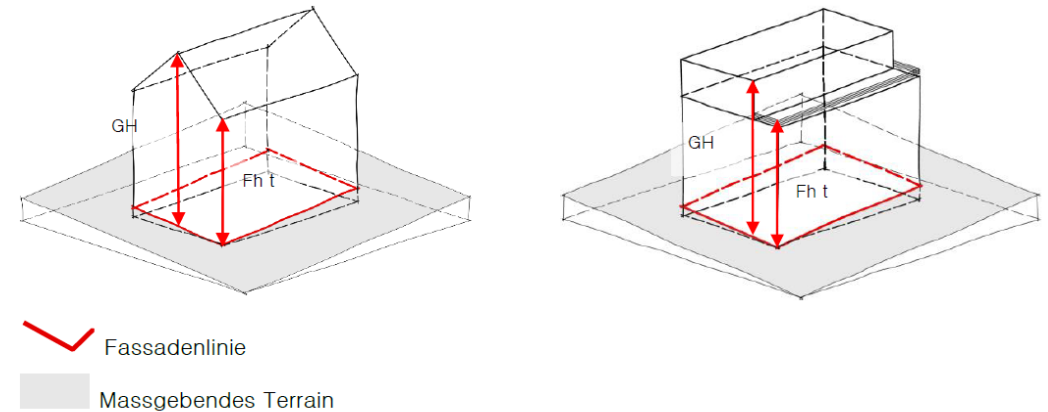




# Gestaltungsvorschriften und Energie

- Ausserhalb der Kernzone sind neu auch Flachdächer mit oder ohne Attika und Pultdächer möglich
- Förderung Nutzung von erneuerbarer Energie
  - Pflicht PV-Anlage
  - Pflicht Nutzung erneuerbarer Energie bei Heizung und Warmwasser
  - Anschluss Elektroautos vorzusehen

Skizze Fassadenhöhe, Gesamthöhe (Art. 14, 15 BMBV):





# Planungsinstrumente der Ortsplanungsrevision

## Grundeigentümergebunden

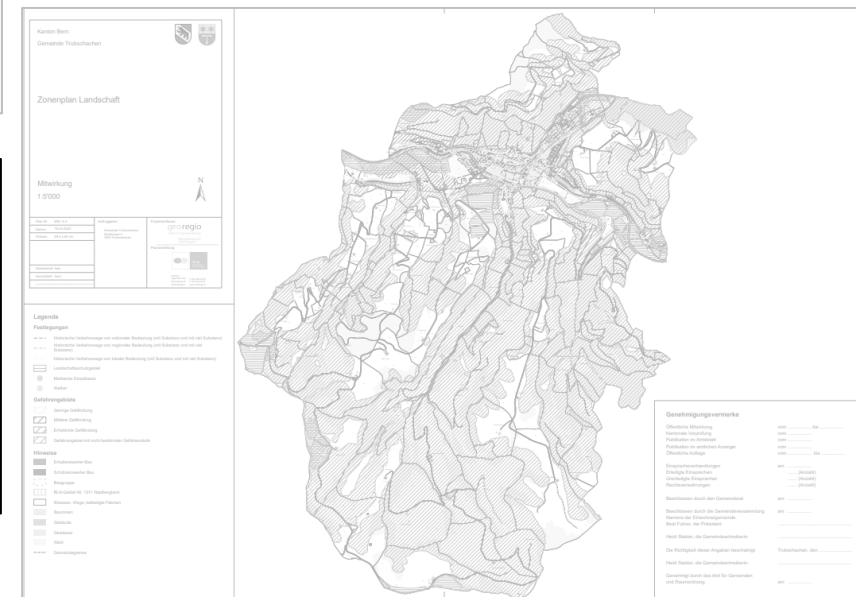
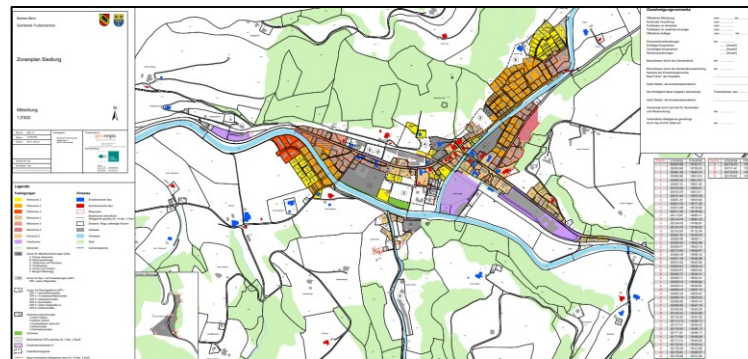
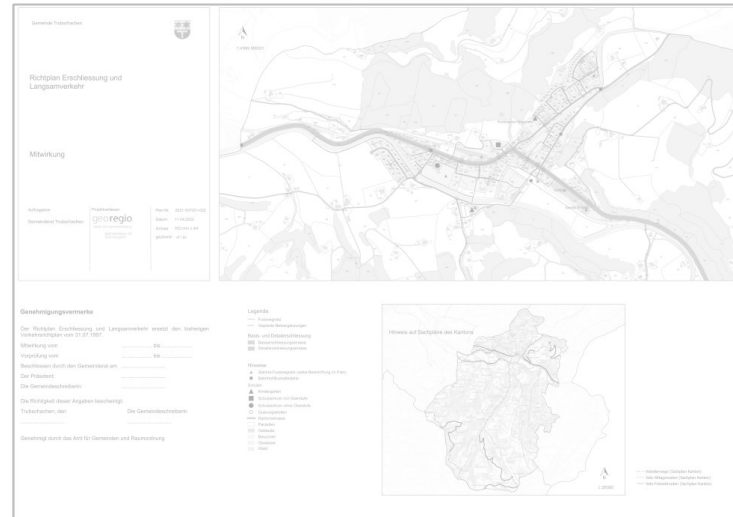
- Baureglement
- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Landschaft

## Behördengebunden

- Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr

## Hinweisende Unterlagen

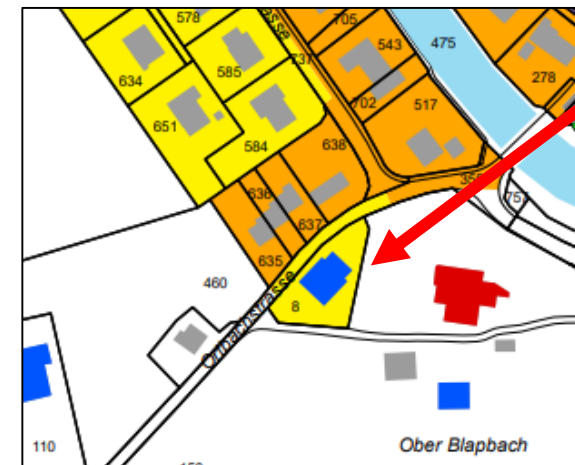
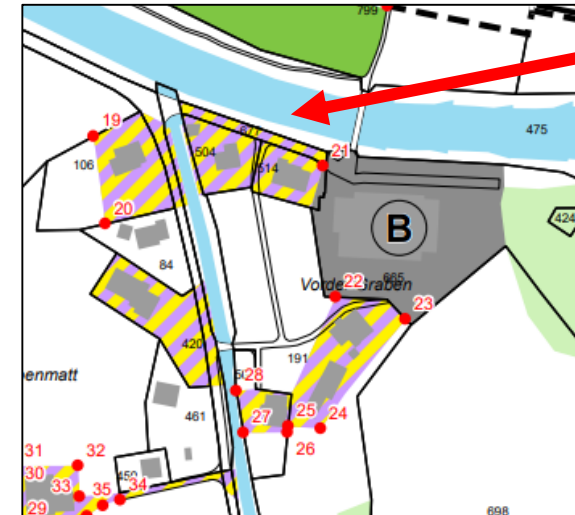
- Erläuterungsbericht
- Inventarplan





## Einzonung weitgehend überbautes Gebiet

- Einzonung von neun (Teil-)Grundstücken mit bestehenden Gebäuden in die Wohn- oder Mischzone.
- Keine Ausnahme für Bauen ausserhalb Bauzone nötig
- Verbesserte Nutzungsmöglichkeiten
- Einzonungen erfolgen nur auf Antrag der betroffenen Grundeigentümer/innen.

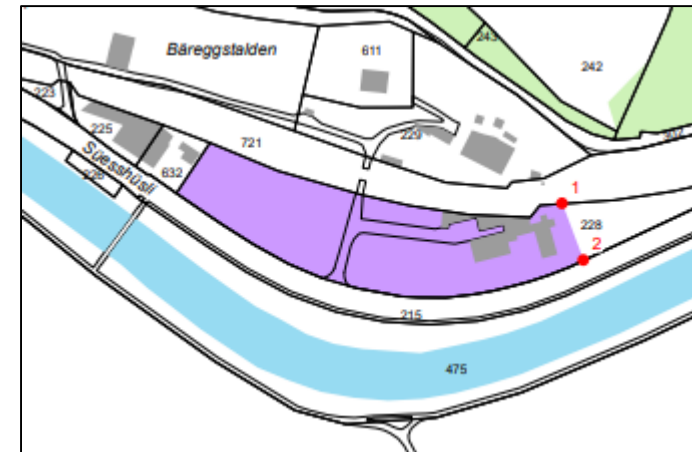




## Einzonung Arbeitszone

Einzonung Bäreggstalden:

- Die Gemeinde erachtet das Gebiet als Arbeitszone aufgrund der Lage, der bestehenden Erschliessung und betreffend Ortsbild und Emissionen sehr geeignet.
- Kanton beurteilte in ersten Gesprächen das Gebiet als «Kleinbauzone» und sah eine Realisierbarkeit als schwierig an → Abwarten der Vorprüfung

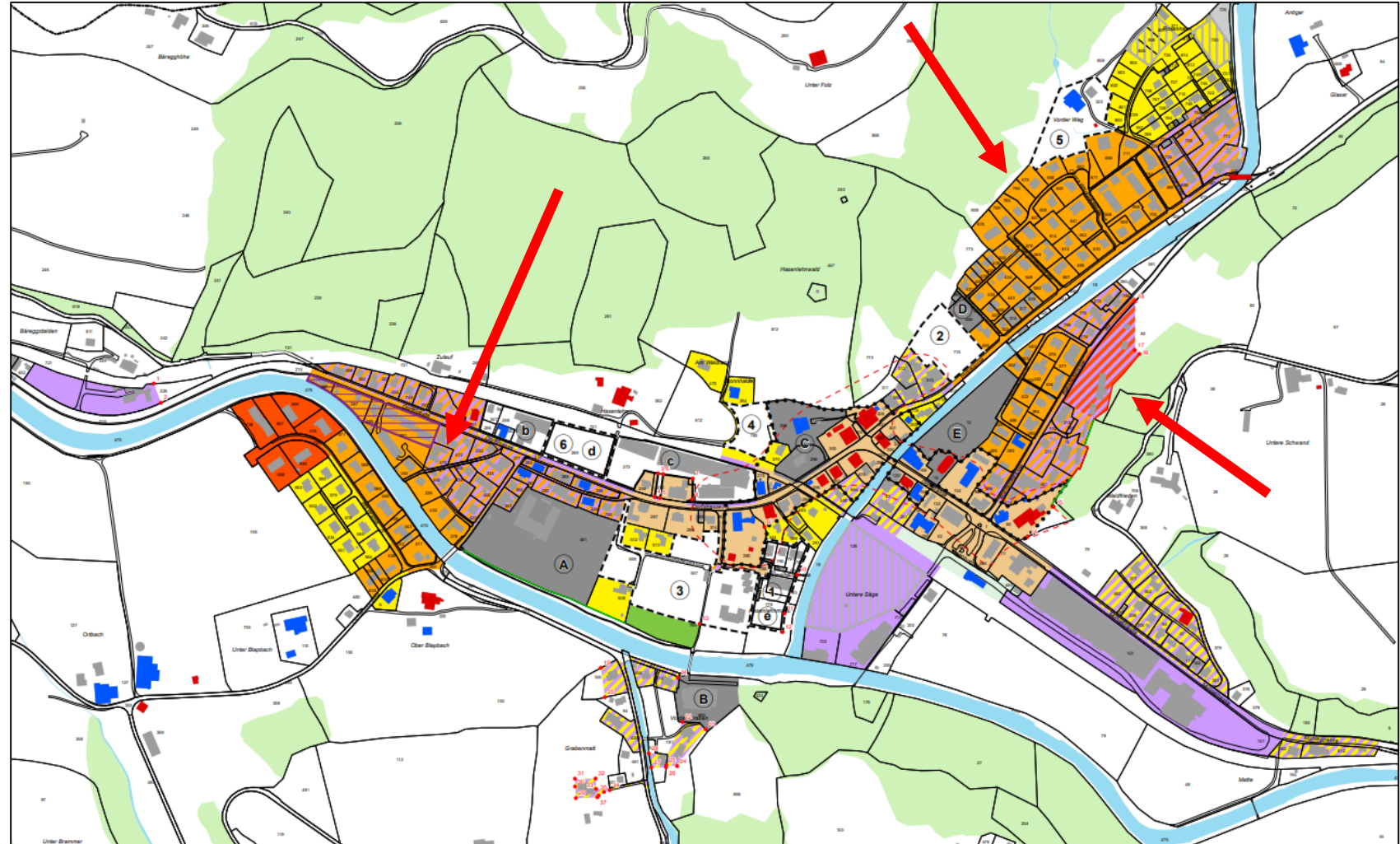






# Aufzonungen

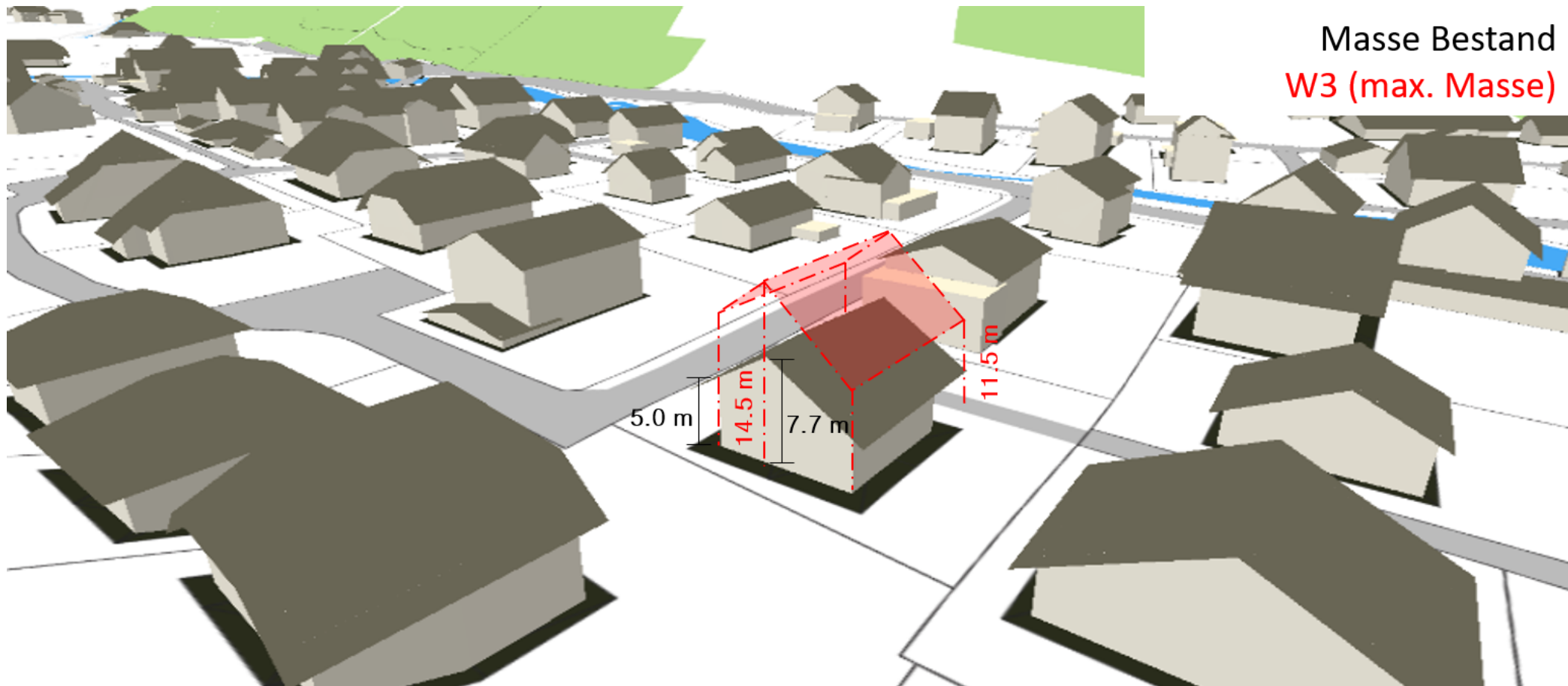
- Feldheim
- Trubstrasse
- Bahnhofstrasse







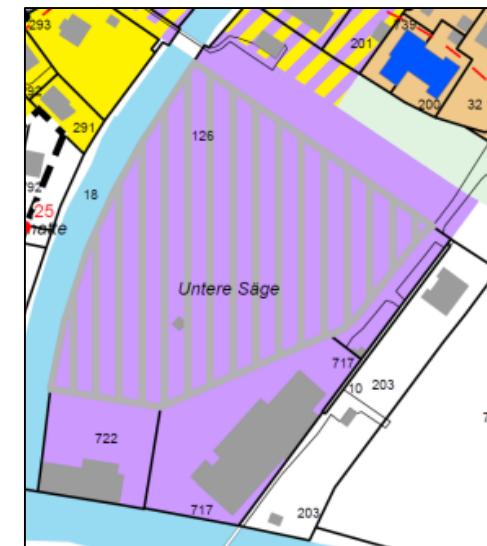
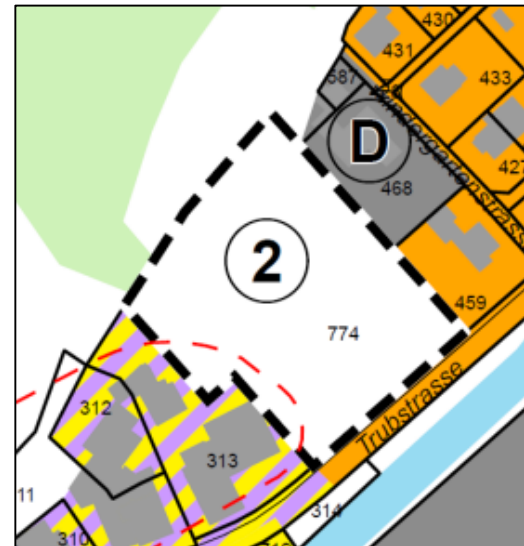
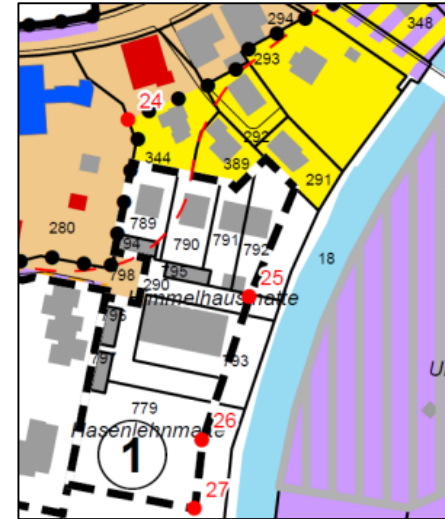
## Visualisierung einer W3





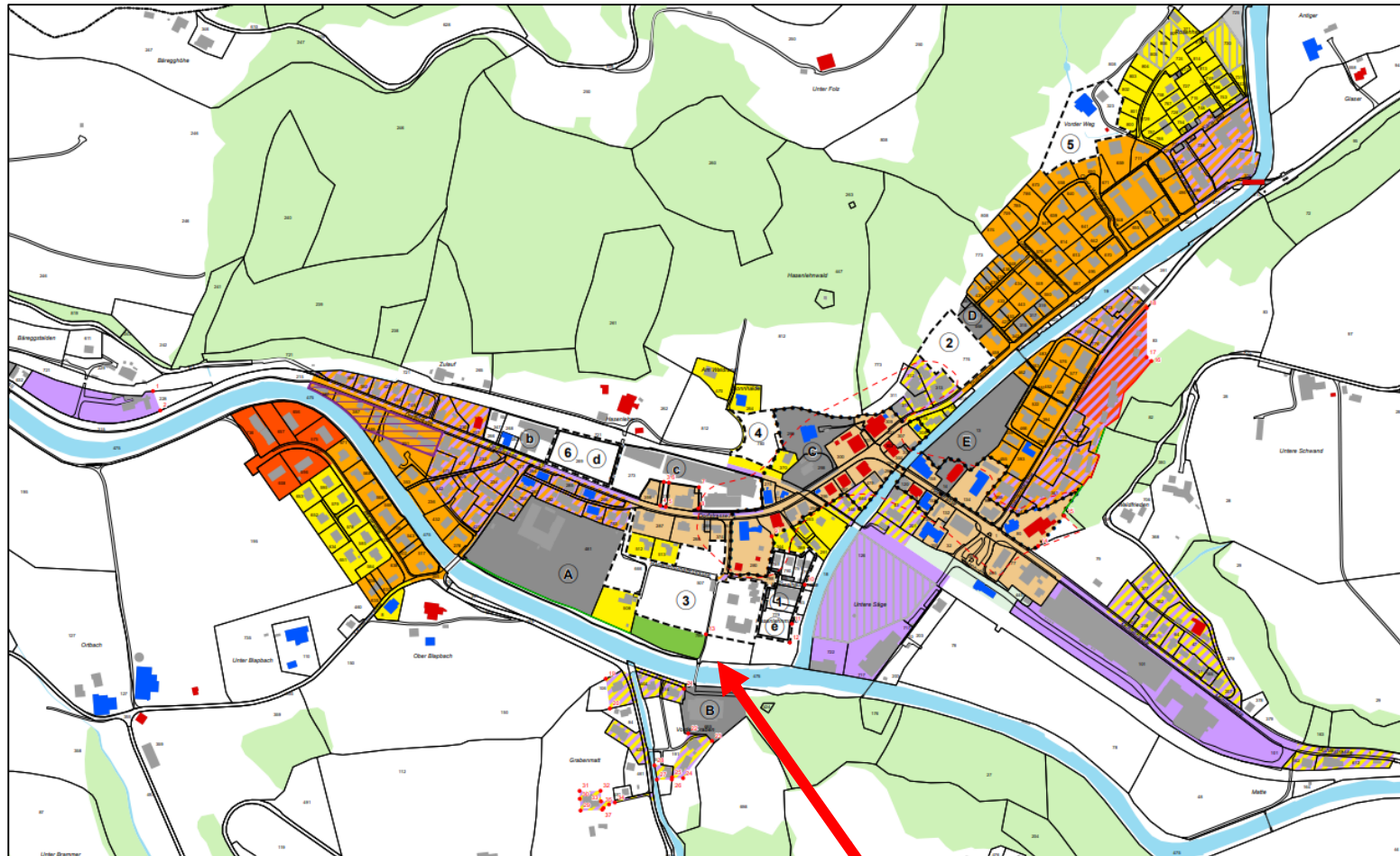
# Umzonungen und Änderungen an den ZPPs

- ZPP 1 «Himmelhausmatte»
  - Parzellen ohne UeO werden der Regelbauzone zugeführt
- ZPP 2 «Rebermatte»
  - Neu für ganze ZPP dreigeschossige Bauweise möglich
  - Erschliessung des rückwärtigen Teils der Parzelle 313 muss sichergestellt werden
- Ehemalige ZPP 3 «Untere Säge»
  - Wird in eine Regelbauzone umgezont





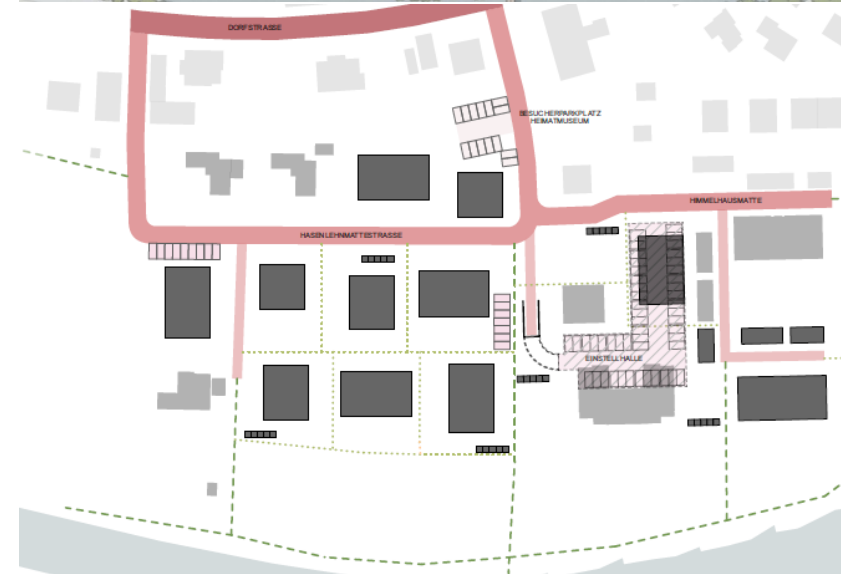
# ZPP 3 Hasenlehnmatte





## ZPP 3 Hasenlehnmatte

- Auf der Hasenlehnmatte besteht eine UeO von 1989, welche den heutigen Vorstellungen einer attraktiven Siedlung nicht mehr entspricht.
- In einer umfassenden Planungsstudie wurde ein Richtprojekt entwickelt, das eine optimale, etapierbare Überbauung aufzeigt.
- Das Richtprojekt bildet die Grundlage für eine neue ZPP.
- Gestaltungsvorschriften, maximale Höhen, minimale und maximale Ausnutzung werden im Baureglement geregelt.
- Anschliessend an die OPR wird eine neue UeO erlassen.

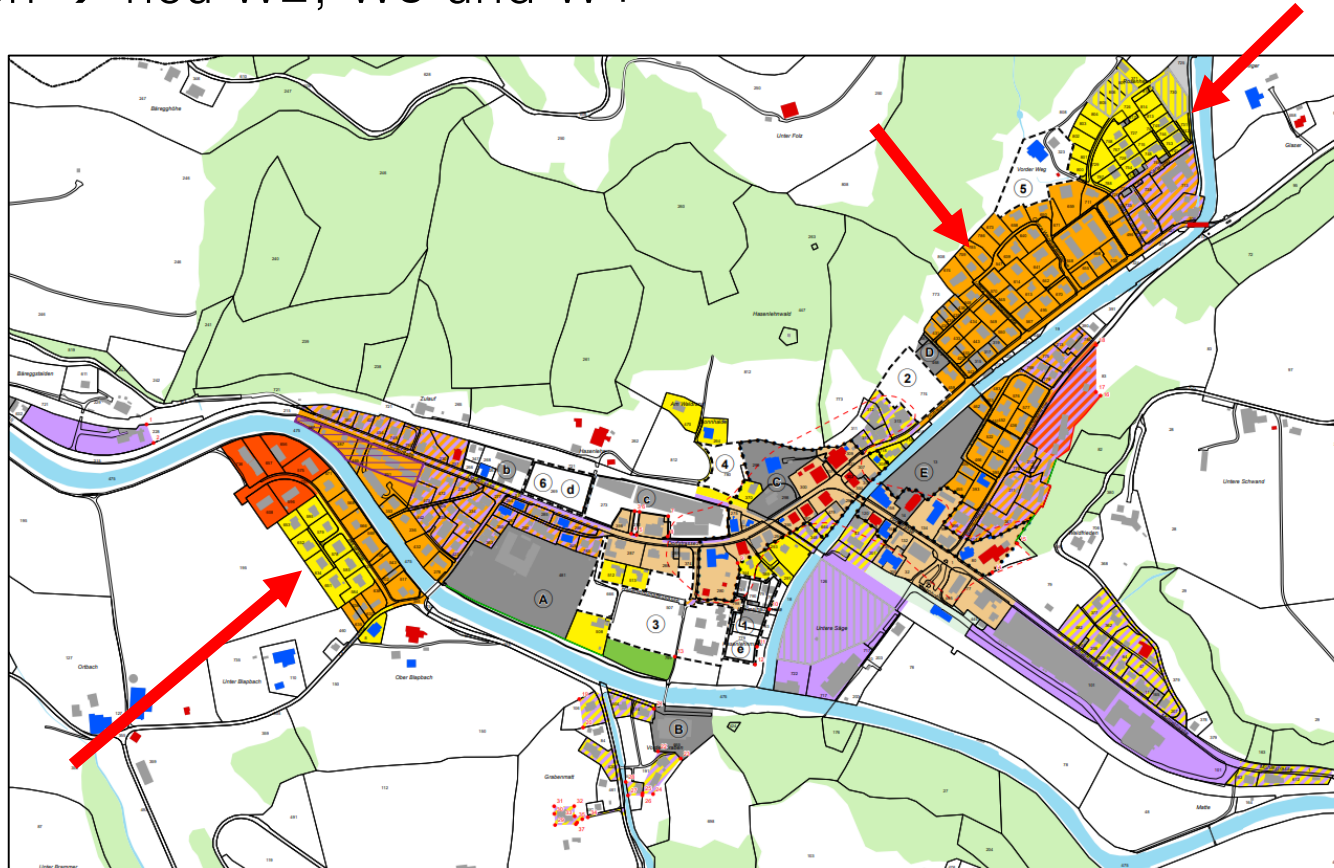






## Aufhebung Überbauungsordnungen

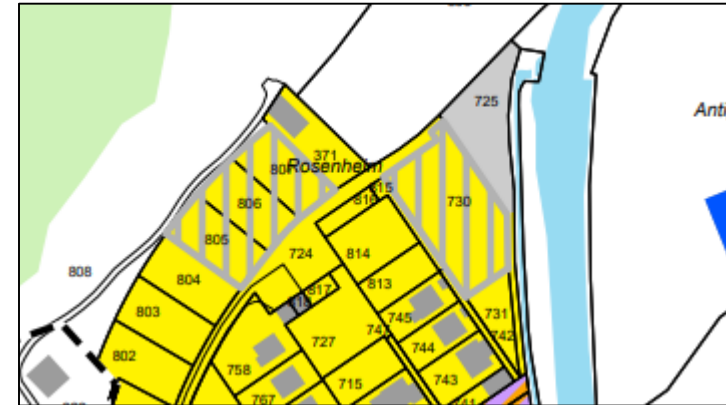
- UeO vorder Weg → neu W3
- UeO obere Wegmatte → neu W2 und WG3, PZ Nr. 729 als ZSF
- UeO Blapbach → neu W2, W3 und W4





## Festlegung von Mindestdichten für Baulandreserven

- Festlegung einer Mindestdichte (GFZo von 0.45) für alle grösseren Baulandreserven
- Graue Schraffur im Zonenplan zeigt betroffene (Teil-)Parzellen
- Im Baubewilligungsverfahren muss nachgewiesen werden, dass die Dichte eingehalten wird.



3 In den im Zonenplan entsprechend schraffierten Gebieten ist eine Geschossflächenziffer oberirdisch  $GFZo^2$  als Mindestdichte einzuhalten<sup>3</sup>:

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





# Planungsinstrumente der Ortsplanungsrevision

## Grundeigentümergebunden

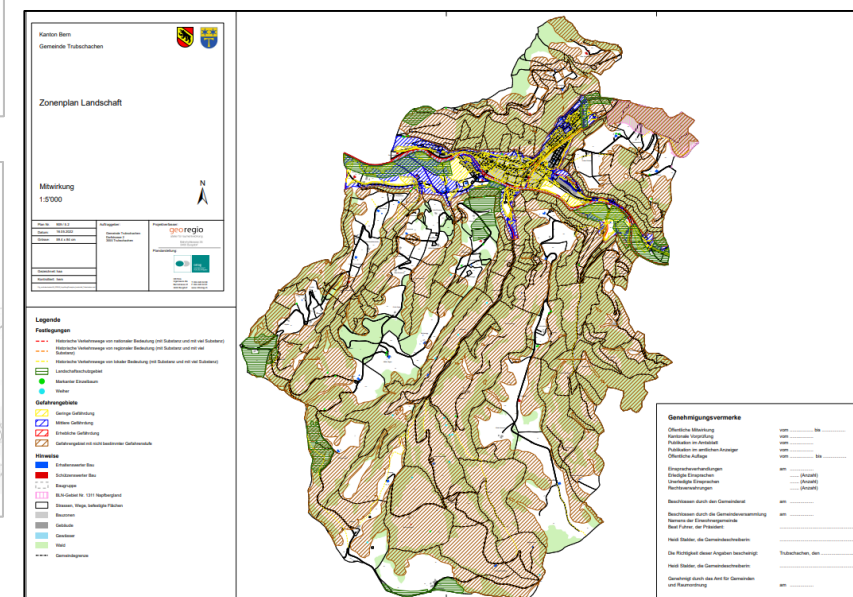
- Baureglement
- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Landschaft

## Behördengebunden

- Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr

## Hinweisende Unterlagen

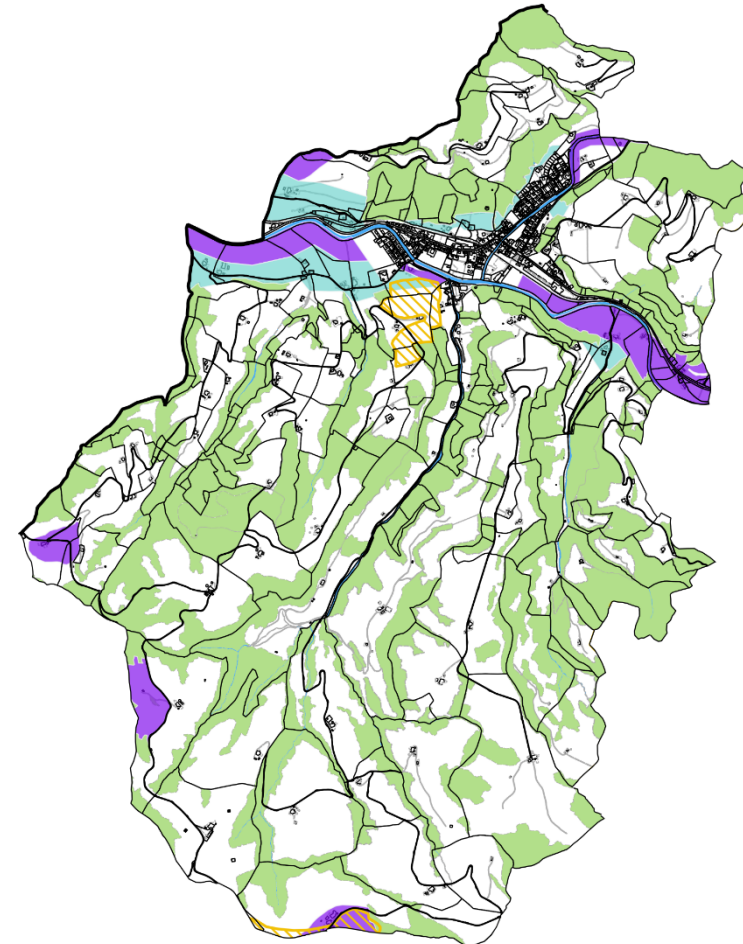
- Erläuterungsbericht
- Inventarplan





## Umsetzung Regionaler Teilrichtplan Landschaft

- Der Regionale Richtplan macht Vorgaben zu Landschaftsschutz- und -schongebieten.
- Die Gebiete müssen in der Ortsplanung umgesetzt werden.
- Die Gemeinde Trubschachen legt nur Landschaftsschutzgebiete fest.









Landschaftsschutzgebiete  
Regionalkonferenz Emmental  
Offenhaltung Landschaft  
Landschaftsschutzgebiete neu  
Hinweis-/Richtplan Schutz Trubschachen  
Landschaftsschutzgebiete bestehend







# Weitere Inhalte des Zonenplans Landschaft

- Historische Verkehrswege
  - Schützenswerte Einzelbäume
  - Schützenswerte Weiher
  - Naturgefahren
- 
- Eintrag im Schutzplan und Artikel im Baureglement

## Festlegungen

-  Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung (mit Substanz und mit viel Substanz)
-  Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung (mit Substanz und mit viel Substanz)
-  Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung (mit Substanz und mit viel Substanz)
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Markanter Einzelbaum
-  Weiher

## Gefahrengebiete

-  Geringe Gefährdung
-  Mittlere Gefährdung
-  Erhebliche Gefährdung
-  Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe



# Planungsinstrumente der Ortsplanungsrevision

## Grundeigentümergebunden

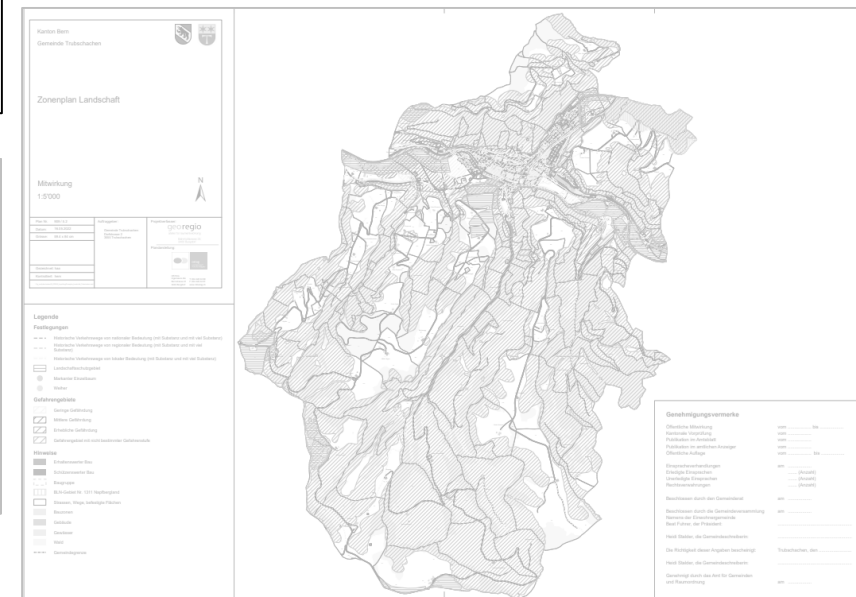
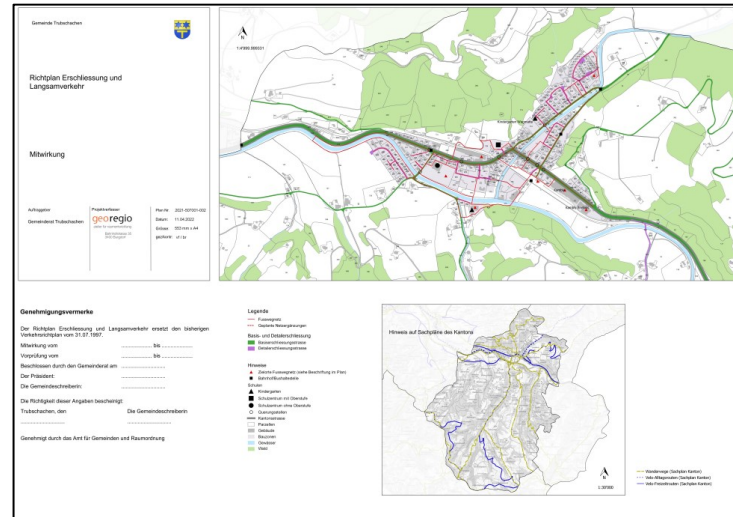
- Baureglement
- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Landschaft

## Behördengebunden

- Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr

## Hinweisende Unterlagen

- Erläuterungsbericht
- Inventarplan

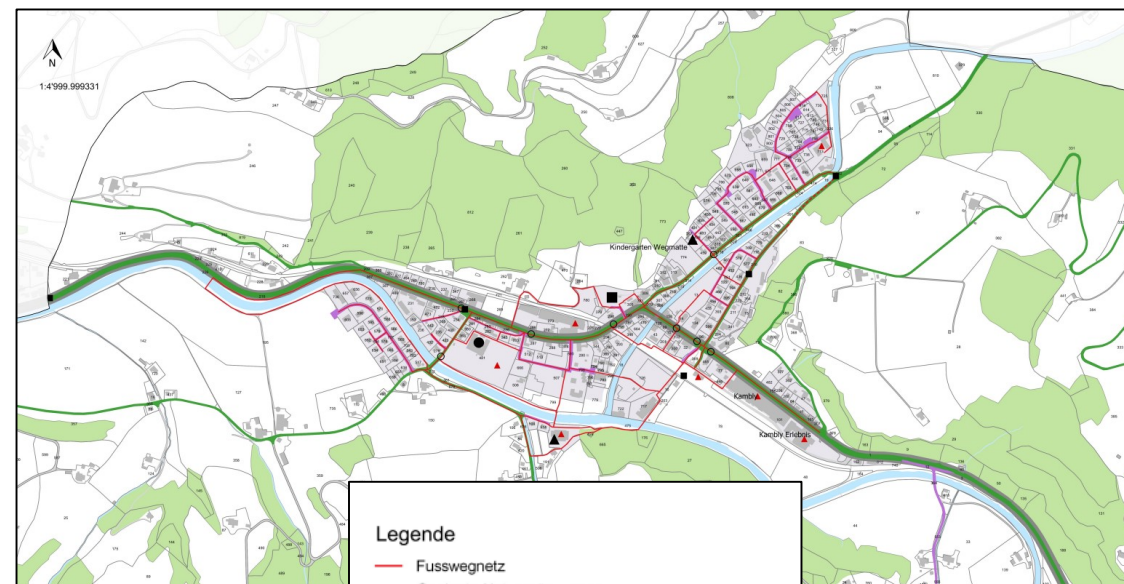






## Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr

- Behördenverbindlich.
- Der Richtplan legt zusätzlich zum kantonalen Sachplan Wanderwege fest, welche Strassen und Wege dem Gesetz über die Fuss- und Wanderwege FWG unterstellt sind.
- Fusswegnetz: Diese Verbindungen sollen langfristig offen gehalten werden.
- Netzlücken: Die Gemeinde setzt sich ein, dass diese Netzlücken geschlossen werden.



### Legende

- Fusswegnetz
- - - Geplante Netzergänzungen

### Basis- und Detailerschliessung

- Basiserschliessungsstrasse
- Detailerschliessungsstrasse

### Hinweise

- ▲ Zielorte Fusswegnetz (siehe Beschriftung im Plan)
- Bahnhof/Bushaltestelle

### Schulen

- ▲ Kindergarten
- Schulzentrum mit Oberstufe
- Schulzentrum ohne Oberstufe
- Querungsstellen

- Kantonsstrasse
- Parzellen
- Gebäude
- Bauzonen
- Gewässer
- Wald



# Planungsinstrumente der Ortsplanungsrevision

Grundeigentümergebunden

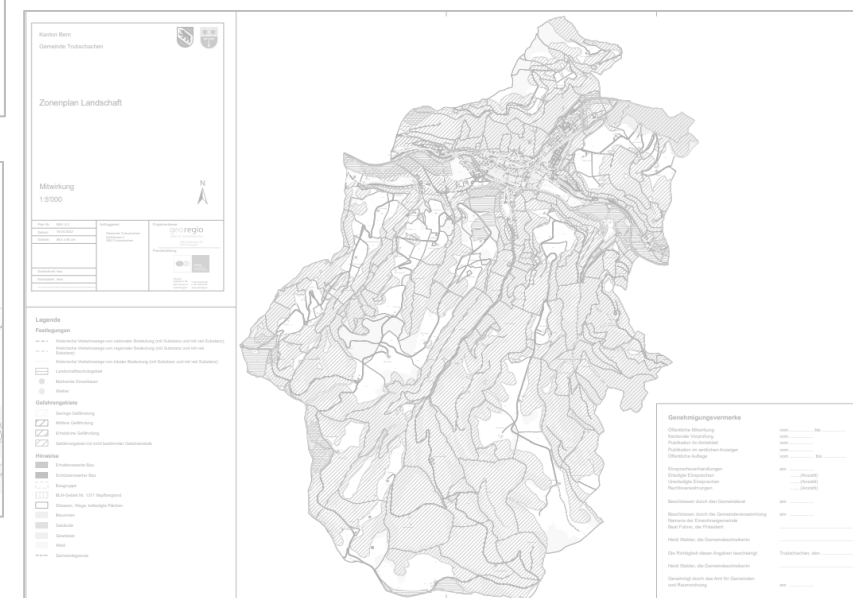
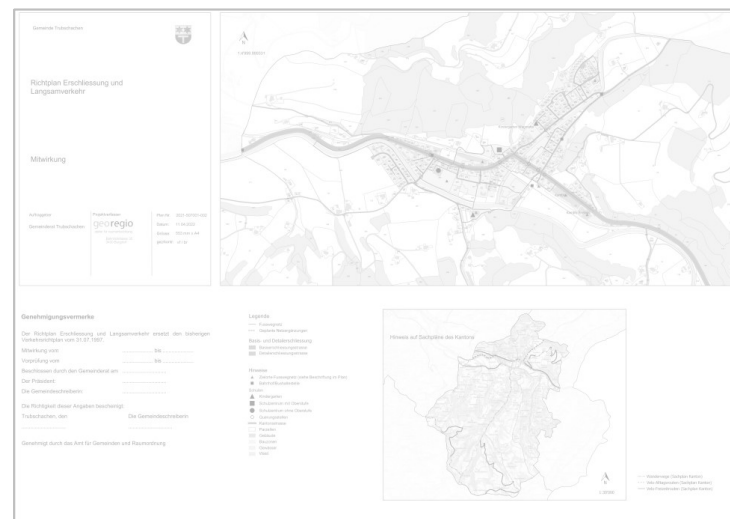
- Baureglement
- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Landschaft

Behördengebunden

- Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr

Hinweisende Unterlagen

- Erläuterungsbericht
- Inventarplan







# Planungsinstrumente der Ortsplanungsrevision

Grundeigentümergebündlich

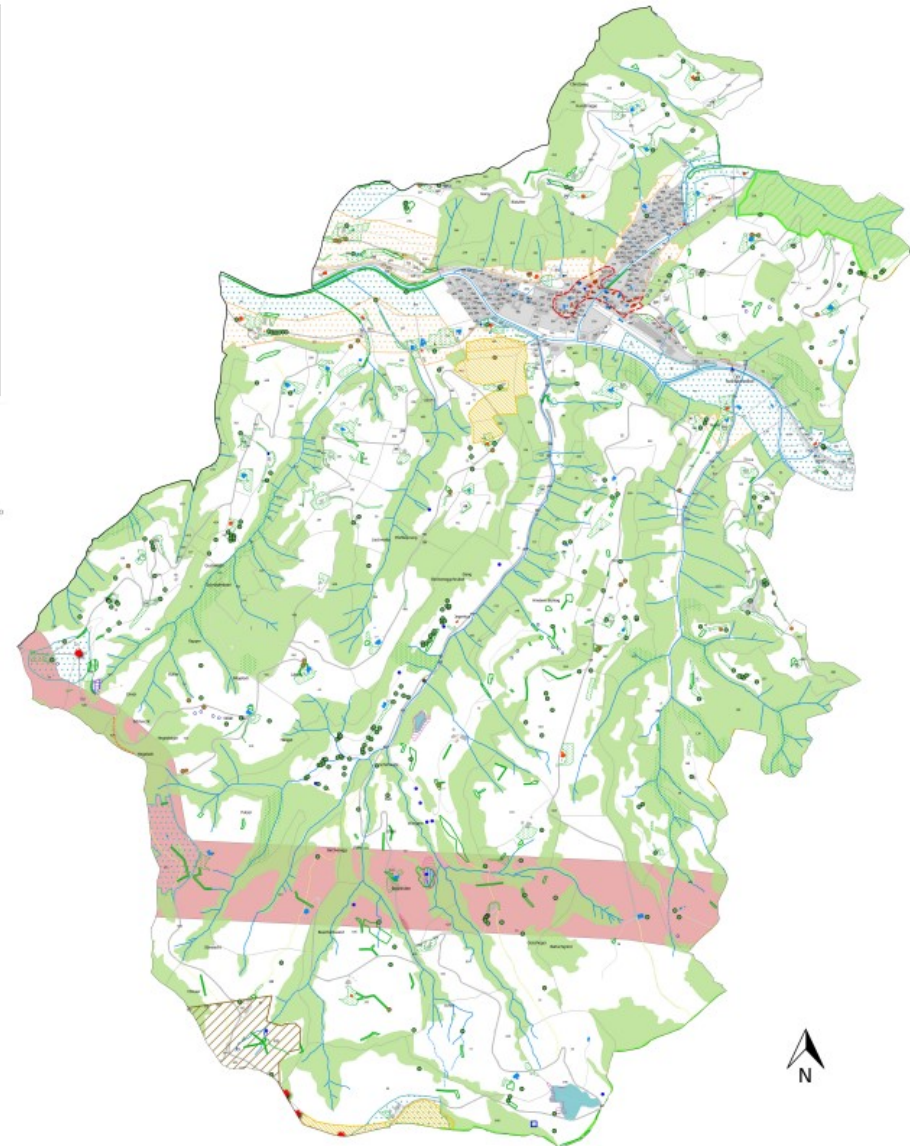
- Baureglement
- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Landschaft

Behördenverbindlich

- Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr

Hinweisende Unterlagen

- Erläuterungsbericht
- Inventarplan





## Aufhebung von Planungsinstrumenten

- Mit der neuen baurechtlichen Grundordnung werden das alte Baureglement und die alten Zonenpläne aufgehoben
- Bei dieser Gelegenheit wird das Planverzeichnis auch bereinigt und alte Strassenpläne, Richtpläne und Überbauungspläne werden aufgehoben, soweit sie nicht mehr nötig sind.
- Die aufgehobenen Planungen sind im Baureglement und im Erläuterungsbericht aufgeführt.





# Mehrwertabgabe, Unsicherheit aufgrund Bundesgerichtsentscheid

- Mehrwertabgabe nach Massgabe von kantonaler Gesetzgebung
  - Einzonungen: 20%
  - Keine Mehrwertabgabe bei Um- oder Aufzonungen
- Bundesgerichtsentscheid «Meikirch» 2022
  - Das Bundesgericht kam im April zum Schluss, dass auch für Um- oder Aufzonungen eine Mehrwertabgabe geleistet werden muss.
  - Das kantonale Baugesetz lässt bisher zu, dass bei Um- und Aufzonungen auf eine Mehrwertabgabe verzichtet wird. Es muss aufgrund des Bundesgerichtsentscheids angepasst werden.
  - Die Gemeinde wartet vorerst die Empfehlungen des Kantons ab und prüft dann die weitere Vorgehensweise und den Umgang mit den vorgesehenen Auf- und Umzonungen.





## Weiteres Vorgehen und Ablauf der Mitwirkung



## Weiteres Vorgehen

- Mitwirkung (läuft) 25. Mai – 29. Juli 2022
- Öffentliche Veranstaltung (heute) 22. Juni 2022
- Auswertung Mitwirkung, Überarbeitung August 2022
- Kantonale Vorprüfung ab September 2022
- Bereinigung, Mehrwertschätzungen, Vertragliches anschliessend
- Öffentliche Auflage Mitte 2023
- Beschluss GV vorauss. Ende 2023





Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Haben Sie Fragen oder Bemerkungen?

