



Einwohnergemeinde Trubschachen

georegio
atelier für raumentwicklung

Revision der Ortsplanung, Änderungsdossier nach Art. 60 Abs. 3 BauG

Beschlossene Änderungen gegenüber dem Stand
«öffentliche Auflage 14.10 – 12.11.2024»

Februar 2025

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Trubschachen
Autor: georegio ag, Benedikt Roessler, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

Version	Datum	Inhalt
1.0	18.02.2025	Änderungsdossier nach Art. 60 Abs. 3 BauG

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Erläuterungen	1
1 Anlass zur öffentlichen Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG	1
2 Änderung Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft	1
2.1 Änderung Zonenplan Siedlung, Aufzonungen Parzellen Nrn. 508, 512, 513.....	1
2.2 Änderung Zonenplan Siedlung, separate Planung Gebiet Schärtschachen	1
2.3 Änderung Zonenplan Siedlung, Überbauungsordnung «Hinter Graben»	1
2.4 Änderung Zonenplan Landschaft, Reduktion Landschaftsschongebiet.....	2
3 Verfahren	2
Teil B: Änderungen Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft	3
1 Änderungen Zonenplan Siedlung	3
2 Änderungen Zonenplan Landschaft	6
3 Auflagezeugnis Teil B	7

Teil A: Erläuterungen

1 Anlass zur öffentlichen Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG

Soweit öffentlich aufgelegte Vorschriften oder Pläne vor oder bei der Beschlussfassung oder im Genehmigungsverfahren geändert werden, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache oder Beschwerde zu geben.

Gegenüber dem Stand der öffentlichen Auflage (14.10.2024 – 12.11.2024) wurden aufgrund von Einsprachen und Anträgen mehrere Anpassungen an den Unterlagen der Revision der Ortsplanung vorgenommen. Diese wurden durch den Gemeinderat und anschliessend durch die Gemeindeversammlung beschlossen. Gemäss Art. 60 Abs. 3 BauG wird allen davon Betroffenen mit dieser öffentlichen Auflage das rechtliche Gehör gegeben.

2 Änderung Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft

2.1 Änderung Zonenplan Siedlung, Aufzonungen Parzellen Nrn. 508, 512, 513

Aufgrund einer Einsprache wurde festgestellt, dass die Grundsätze zum Umgang mit Aufzonungen im Umfeld der neuen ZPP Nr. 3 «Hasenlehnmatte» nicht konsequent angewendet wurden. Die Parzellen Nrn. 508, 512 und 513 liegen im ebenen Terrain und grenzen mindestens zweiseitig an die ZPP3, in welcher neu eine dreigeschossige Bauweise zulässig ist. Um auch auf diesen Parzellen die gewünschte haushälterische Nutzung des Bodens zu ermöglichen, werden diese Parzellen ebenfalls in eine 3-geschossige Wohnzone aufgezont. Die erste Bautiefe entlang der Kantonsstrasse mit dem für das Ortsbild bedeutenden Bezug zum Strassenraum bleibt hingegen in der Kernzone 2.

2.2 Änderung Zonenplan Siedlung, separate Planung Gebiet Schärtschachen

Im Schärtschachen grenzt die Parzelle Nr. 221 an die «Arbeitszone 1» der Gemeinde Langnau. Direkt angrenzend in Langnau betreibt die Wingeier AG Langnau ihren Betrieb für Land- und Forsttechnik, Motorsport und Metallbau. Um die Betriebsräume für die mittelfristige Betriebsentwicklung zu modernisieren, besteht in Zukunft Bedarf nach einem zusätzlichen Betriebsgebäude. Aufgrund der räumlichen Situation in der bestehenden Arbeitszone, kommt dafür nur eine Erweiterung des Betriebs auf Parzelle Nr. 221 in Frage. Da die Überlegungen dazu erst gegen Ende der Ortsplanungsrevision von Trubschachen gestartet wurden, ist das Projekt noch nicht soweit fortgeschritten, dass eine Einzonung im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision möglich ist.

Allerdings soll das Projekt zeitnah angegangen und in einem eigenständigen Planerlassverfahren geprüft werden. Damit dafür die Voraussetzungen bestehen und keine «Planbeständigkeit» besteht, wird die Parzelle Nr. 221 aus der laufenden Ortsplanungsrevision ausgenommen. Im Zonenplan ist der Bereich entsprechend gekennzeichnet. Sobald die Voraussetzungen definitiv geklärt sind, soll das Gebiet einer Arbeitszone zugewiesen werden. Auch über diese Einzonung wird wiederum die Gemeindeversammlung zu beschliessen haben.

2.3 Änderung Zonenplan Siedlung, Überbauungsordnung «Hinter Graben»

Die Überbauungsordnung «Hinter Graben» wurde 2021 angepasst und erweitert, im 1. Auflage-dossier war jedoch noch der ursprüngliche Perimeter ohne die Erweiterung dargestellt. Der Zonenplan Siedlung wurde korrigiert und an von der Gemeindeversammlung wurde der korrekte Stand beschlossen.

2.4 Änderung Zonenplan Landschaft, Reduktion Landschaftsschongebiet

Auf Parzelle Nr. 171 wird das Landschaftsschongebiet östlich des Hofes Hinter Wingey mit einer etwas reduzierten Abgrenzung festgelegt. Die Betroffenen konnten nachvollziehbar aufzeigen, dass für allfällige zukünftige landwirtschaftliche Wohn- oder Betriebsgebäude nur dieses Umfeld des bestehenden Hofes in Frage kommt.

3 Verfahren

Das Verfahren für die 2. öffentliche Auflage richtet sich nach Art. 60 Abs. 3 BauG. Dieses Auflegedossier wird dem AGR zusammen mit allfälligen Einsprachen und den angepassten Unterlagen zur Revision der Ortsplanung zur Genehmigung eingereicht. In den Genehmigungsplänen sind die Änderungen bereits berücksichtigt.

Teil B: Änderungen Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft

1 Änderungen Zonenplan Siedlung

Legende

Festlegungen

	Wohnzone 2
	Wohnzone 3
	Wohnzone 4
	Mischzone 2
	Mischzone 3
	Mischzone 4
	Kernzone 2
	Arbeitszone
	Bahnareal
	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)
	A. Schule Hasenlehn
	B. Mehrzweckanlage
	C. Dorfschule und Pfarrhaus
	D. Kirche und Friedhof
	E. Berghof Stärenegg

	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)
	ZSF «obere Wegmatte»

	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)
	ZPP 1 «Himmelhausmatte»
	ZPP 2 «Trubstrasse/Rebermatte»
	ZPP 3 «Hasenlehnmatte»
	ZPP 4 «Sonnhalde»
	ZPP 5 «Obere Wegmatte 2»
	ZPP 6 «Götschimatte»

	Ueberbauungsordnungen
	a Hinter Graben
	b Käserei Götschi
	c Drahtseilfabrik Jakob AG
	d Götschimatte
	e Himmelhausmatte
	f Vorder Weg 2

	Grünzone
	a Gartenanlage

	Gebiet ausgenommen von der Ortsplanungsrevision
---	---

	Mindestdichte GFZo gemäss Art. 4 Abs. 3 BauR
---	--

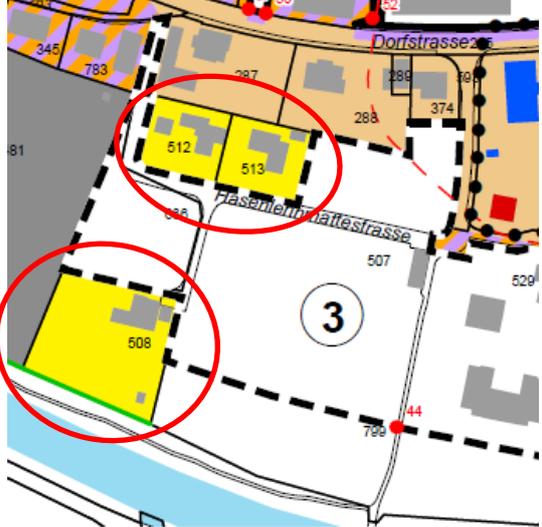
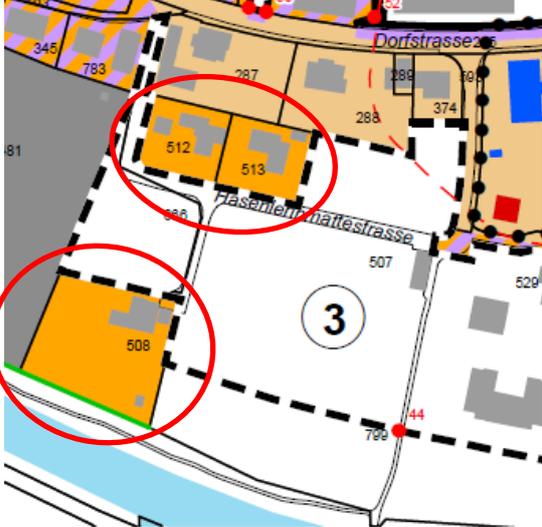
	Empfindlichkeitsstufe III
---	---------------------------

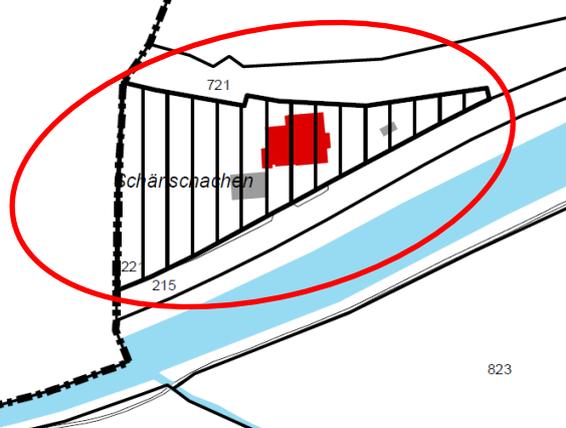
	Ortsbildschutzgebiet
---	----------------------

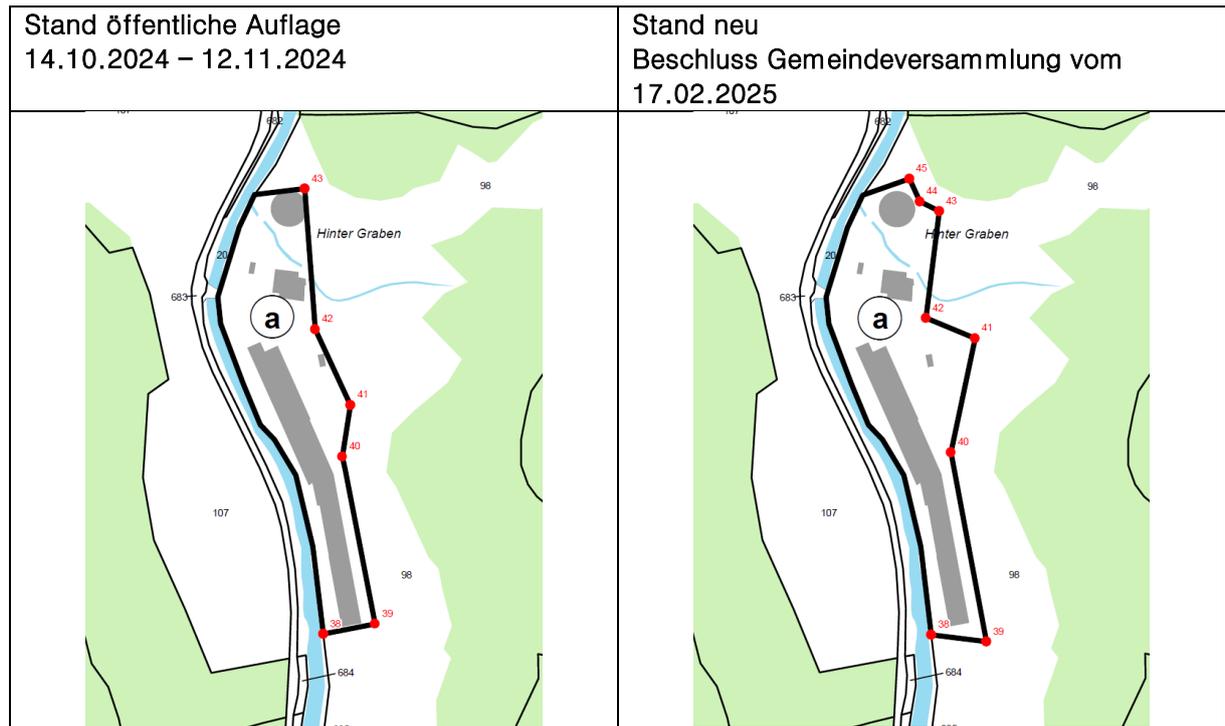
	Neue verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
---	--

Hinweise

	Erhaltenswerter Bau
	Schützenswerter Bau
	Baugruppe
	Bestehende verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG
	Strassen, Wege, befestigte Flächen
	Gebäude
	Gewässer
	Wald
	Gemeindegrenze

Stand öffentliche Auflage 14.10.2024 – 12.11.2024	Stand neu Beschluss Gemeindeversammlung vom 17.02.2025
	

Stand öffentliche Auflage 14.10.2024 – 12.11.2024	Stand neu Beschluss Gemeindeversammlung vom 17.02.2025
<p>Dieser Ausschnitt war im Zonenplan Stand öffentliche Auflage ausserhalb des dargestellten Bereichs.</p>	



2 Änderungen Zonenplan Landschaft

Legende

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
- Temporäre Bauten und Anlagen gemäss Art. 41 Abs. 3 BauR zugelassen
- Landschaftsschongebiet
- Markanter Einzelbaum
- Weiher

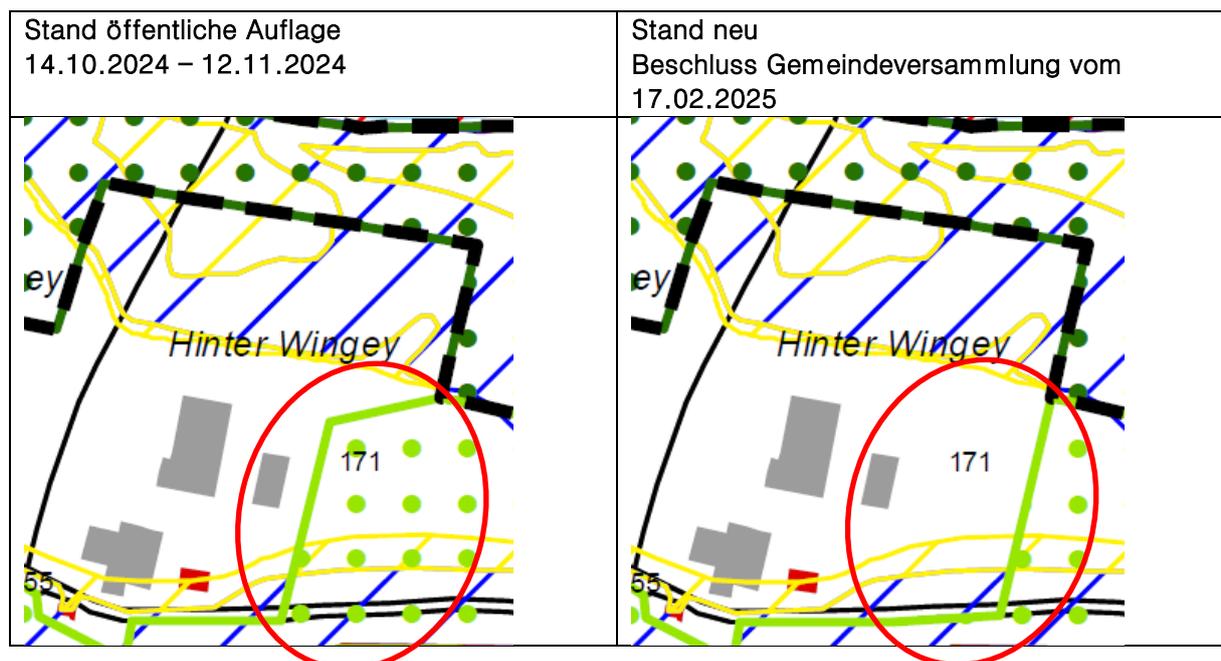
Gefahrengebiete

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

Hinweise

- Erhaltenswerter Bau
- Schützenswerter Bau
- Baugruppe
- / / / BLN-Gebiet Nr. 1311 Napfbergland
- Strassen, Wege, befestigte Flächen
- Bauzonen
- Gebäude
- Gewässer
- Wald
- Gemeindegrenze

Weitere Informationen zu geschützten und inventarisierten Landschaften und Objekten sind auf dem Inventarplan der Gemeinde zu finden. Die geschützten Gewässerräume sind auf dem Zonenplan Gewässerraum bezeichnet.



3 Auflagezeugnis Teil B

Publikation vom:

Einsprachen:

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 18.12.2024

Beschlossen durch die
Gemeindeversammlung am: 17.02.2025

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin: