



Gemeinde Trubschachen



georegio
atelier für raumentwicklung

Überbauungsordnung «Vorder Weg 2» zur ZPP Nr. 5 mit Änderung Zonenplan und Baureglement

Erläuterungsbericht, Stand öffentliche Auflage

Weitere Unterlagen:

Überbauungsordnung «Vorder Weg 2» (Plan und Vorschriften)
Änderung Zonenplan und Baureglement zur ZPP 5 «Vorder Weg 2»
Änderung UeO «Vorder Weg»
Abbruchgesuch Vorder Weg Nr. 31 im koordinierten Verfahren

November 2022

Impressum

Auftraggeber: Halibut Immobilien AG, Markus Anliker, Lenggenweg 13, 3550 Langnau i. E.
Autoren: georegio ag, Benedikt Roessler, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf
Truberholz AG, Thomas Bürki und Franziska Brunner, Längengrund 8, 3556 Trub

Version	Datum	Inhalt
0.2	14.11.2022	Erläuterungsbericht öffentliche Auflage

Überbauungsordnung «Vorder Weg 2» zur ZPP Nr. 5 mit Änderung Zonenplan und Baureglement

Erläuterungsbericht, Stand öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
2	Vorgehen	2
3	Qualitätssicherung	2
3.1	Vorgehensschritte zur Qualitätssicherung	2
3.2	Umgang mit dem erhaltenswerten Gebäude Vorder Weg Nr. 31	3
4	Änderung Zonenplan, Baureglement und UeO Vorder Weg	4
4.1	Änderung Zonenplan	4
4.2	Änderung Baureglement.....	4
4.3	Änderung UeO Vorder Weg	5
5	Überbauungsordnung «Vorder Weg 2» zur ZPP Nr. 5	7
5.1	Bauprojekt Hauptgebäude Baubereiche A und B	7
5.2	Bauprojekt Baubereich C	8
5.3	Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften	9
6	Auswirkungen auf Raum und Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	10
6.1	Ortsbild	10
6.2	Naturgefahren	10
6.3	Gewässer und Gewässerraum	11
6.4	Wald und Waldabstand	12
6.5	Erschliessung und Parkierung	12
6.6	Landwirtschaft.....	12
6.7	Bauabstände und Mindestdichte	13
7	Verfahren	15
7.1	Öffentliche Mitwirkung	15
7.2	Kantonale Vorprüfung	16
7.3	Auflage, Einsprachen und Beschluss	17
7.4	Genehmigung	17
7.5	Ausblick Baubewilligungsverfahren	17
Anhang 1	Berechnung Mindestabstände Tierhaltung	18
Anhang 2	Schlussbeurteilung Berner Heimatschutz	19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Änderung Zonenplan, Bereinigung Geltungsbereich der ZPP Nr. 5	4
Abb. 2	Änderung des Überbauungsplans zur UeO Vorder Weg mit Aufhebung des Sektors C ..	6
Abb. 3	Fassadenansicht Süd	7
Abb. 4	Fassadenansichten Ersatzneubau Vorder Weg 31	7
Abb. 5	Fassadenansichten Neubau	8
Abb. 6	Unverbindliche Visualisierung «kleine Gebäude» Baubereich C	8
Abb. 7	Ausschnitt Überbauungsplan	9
Abb. 8	Ausschnitt Bauinventar	10
Abb. 9	Ausschnitt Inventarplan ISOS-regional	10
Abb. 10	Geruchsabstände zur Tierhaltung im Gebäude Vorder Weg 31	13

Beilagen

- Beilage 1: Beurteilung Naturgefahren Geotest AG
- Beilage 2: Zustandsanalyse Bauernhaus Vorder Weg 31
- Abbruchgesuch Gebäude Vorder Weg 31 im koordinierten Verfahren

Baurechtliche Grundordnung

- Überbauungsordnung «Vorder Weg 2» (Plan und Vorschriften)
- Zonenplanänderung ZPP 5 «Vorder Weg 2»
- Änderung UeO «Vorder Weg»

1 Ausgangslage

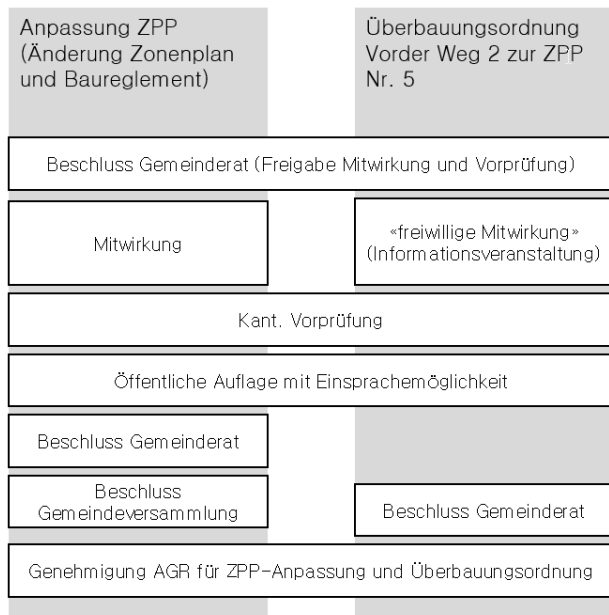
Das Ziel der neuen UeO «Vorder Weg 2» und der damit verbundenen Anpassungen von weiteren Planungen ist die Realisierung einer kleinen Siedlung rund um das Gebäude am Vorder Weg 31. Die Siedlung orientiert sich an den Grundsätzen und Zielen der nachhaltigen Entwicklung: sie soll zu einer aus ökologischer, gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Sicht optimalen Nutzung führen.

Neben dem teilweisen Neubau des bestehenden Hauptgebäudes am Vorder Weg 31 wird östlich davon ein zusätzliches Gebäude mit mehreren Wohnungen, Atelier- und Werkstattäumen realisiert. Im untersten Geschoss dieses Gebäudes ist auch die Parkierung für die Siedlung konzentriert. Westlich davon werden die Voraussetzungen für die Erstellung von mehreren «Small Homes» sowie für vielfältig genutzte Aussenräume geschaffen. Bei den Bauten in diesem Bereich handelt sich um individuelle Wohneinheiten mit geringen baulichen Massen. Für diesen Bereich wird also eine gewisse Flexibilität in Bezug auf die zukünftige Nutzung und Gestaltung angestrebt. Die Umgebung, insbesondere der ganze angrenzende Hang, soll landwirtschaftlich bewirtschaftet werden und wird dazu teilweise ausgezont. Die für die Bewirtschaftung nötigen Räume sind im Hauptgebäude bereits vorhanden, wurden bereits teilweise erneuert und sollen nun noch erweitert werden.

Für das Projekt bestehen diverse Rahmenbedingungen, die in der Planung berücksichtigt und koordiniert werden müssen. Dies sind etwa die Berücksichtigung der Naturgefahrensituation, das «vordere Weggräbli» welches das Gebiet durchquert und in einem laufenden Wasserbauprojekt umgelegt und offengelegt wird und die Vorgaben zum Umgang mit dem als erhaltenswert inventarisierten Hauptgebäude. Die Rahmenbedingungen für die Überbauung sind in der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) der Gemeinde Trubschachen festgehalten, diese müssen im Hinblick auf das Projekt ebenfalls überarbeitet werden.

2 Vorgehen

Die folgende Darstellung gibt einen Überblick über die einzelnen Verfahrensschritte zu den einzelnen Bestandteilen der Planung:



Es sind die folgenden Anpassungen vorgesehen:

- Anpassung Perimeter und Bestimmungen zur ZPP Nr. 5 im Zonenplan und Baureglement
- Überbauungsordnung zur ZPP 5 mit Abbruchgesuch für Gebäude Vorder Weg Nr. 31 (im Koordinierten Verfahren nach KoG)
- Änderung bestehende Überbauungsordnung Vorder Weg (im Übergangsbereich zur ZPP Nr. 5)

3 Qualitätssicherung

Eine Qualitätssicherung ist an diesem Standort aus zweierlei Gründen notwendig und auch in den bestehenden Bestimmungen zur ZPP 5 festgeschrieben:

- Es handelt sich um eine exponierte Hanglage, welche den Ortsteil von Trubschachen überragt und gut einsehbar ist. Die bauliche Entwicklung in der Umgebung des ortsbildprägenden Hauptgebäudes soll deshalb abgestimmt auf die Umgebung, die bestehenden Bauten, Firstrichtungen und Traufhöhen innerhalb des Gebietes erfolgen.
- Das Gebäude Vorder Weg 31 ist in einem schlechten baulichen Zustand und ein Erhalt des Gebäudes ist im Hinblick auf die mangelhafte Bausubstanz und die Wirtschaftlichkeit unverhältnismässig (vgl. Beilage 2). Unter dieser Voraussetzung ist ein Abbruch und Ersatz gemäss Art. 10b Abs. 3 BauG möglich, wenn das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt ersetzt wird.

Aus diesen Gründen wurde in Absprache mit der Gemeinde und dem zuständigen Berner Heimatschutz in einem einfachen, aber mehrstufigen Vorgehen ein Projekt entwickelt, welches diesen Voraussetzungen Rechnung trägt.

3.1 Vorgehensschritte zur Qualitätssicherung

Die Qualitätssicherung wurde in den folgend aufgeführten Arbeitsschritten gewährleistet. Mit dem überarbeiteten Projekt liegt nun ein Resultat zu, das von der Fachberatung (Berner Heimatschutz)

positiv beurteilt wurde und als gestalterisch ebenbürtiges Projekt auch diese Voraussetzung für den Ersatz des erhaltenswerten Gebäudes zulässt.

Entwurf Projekt: In einem ersten Schritt wurde durch die Bauherrschaft ein erstes Projekt skizziert, welches hauptsächlich die privaten Ansprüche an die zukünftigen Nutzung und die individuellen Gestaltungswünsche berücksichtigte.

Beurteilung Berner Heimatschutz: Das Projekt wurde einem Vertreter des Berner Heimatschutzes und der Gemeinde vor Ort vorgestellt und anschliessend zur Stellungnahme durch das ganze Gremium des Berner Heimatschutzes eingereicht. Die erste Stellungnahme des Berner Heimatschutzes war wohlwollend, sah aber in verschiedenen Punkten einen Überarbeitungsbedarf. Die Hauptkritikpunkte waren:

- Anpassung der Dachgestaltung des Ersatzneubaus für das Gebäude Vorder Weg Nr. 31, Verkleinerung der Lukarnen.
- Keine Konkurrenzierung des Gebäudes Vorder Weg 31 durch den östlichen Neubau, Reduktion von Volumen, Dachflächen und grösserer Abstand zum Ersatzneubau. Stärkere gestalterische Differenzierung des Neubaus (Baubereich B) zum Ersatzneubau (Baubereich A).
- Die westlich vorgesehenen Kleinhäuser wurden bereits in der ersten Beurteilung hinsichtlich der Lage positiv beurteilt, mit Hinweisen für eine Überarbeitung der Dachgestaltung (eigentliche Formensprache erwünscht).

Workshop: An einem Workshop wurden die Kritikpunkte zusammen mit einem Vertreter des Berner Heimatschutzes, den Architekten, dem Grundeigentümer und weiteren Bauberatern besprochen und Lösungsansätze diskutiert. An der sehr konstruktiven Veranstaltung wurden die folgenden Eckpunkte der Überarbeitung und Weiterentwicklung festgelegt:

- Die Lukarnen des Ersatzneubaus werden überarbeitet und entweder verkleinert oder durch Schlepper ersetzt.
- Der Neubau wird so weit als möglich vom Ersatzneubau weggeschoben. Das Vordach wird deutlich verkleinert. Auf die ostseitige Laube wird verzichtet, wodurch das Gebäude zusätzlich nach Osten geschoben werden kann und mehr Abstand zum Hauptgebäude entsteht.

Überarbeitung: In einem weiteren Überarbeitungsschritt konnten die Ergebnisse des Workshops umgesetzt werden und die Pläne weiter verfeinert und ausgearbeitet werden.

Abschliessende Beurteilung Berner Heimatschutz: In der abschliessenden Beurteilung des Berner Heimatschutzes wird das Resultat der Überarbeitungen positiv gewürdigt. Die Breite der Dachaufbauten (Schlepper) wird akzeptiert, mit der Aufnahme einer entsprechenden Breitenbeschränkung in den Überbauungsvorschriften wird der nun vorliegende Kompromiss als Maximalbreite gesichert. Es verbleiben verschiedene Gestaltungsempfehlungen und –anträge zur Materialisierung der Fassaden, Gestaltung der Fenster und zur Raumaufteilung. Diese Hinweise weisen mehrheitlich einen Detaillierungsgrad auf, der in der Überbauungsordnung nicht abgebildet wird, sondern in der Weiterbearbeitung des Bauprojekts und im Baubewilligungsverfahren zu behandeln sind. Die abschliessende Stellungnahme des Berner Heimatschutzes (im Planungsverfahren) ist in Anhang 3 beigelegt.

3.2 Umgang mit dem erhaltenswerten Gebäude Vorder Weg Nr. 31

In den Überbauungsvorschriften wird gestützt auf die erfolgten Abklärungen festgeschrieben, dass das Gebäude abgerissen und durch ein ebenbürtiges Gebäude ersetzt werden kann. Auf Empfehlung des AGR erfolgt die Abbruchbewilligung im Koordinierten Verfahren zusammen mit dem Erlass der Überbauungsordnung. Dass ein ebenbürtiges Gebäude als Ersatz realisiert wird, ist mit den Gestaltungsvorschriften in der Überbauungsordnung genügend gesichert. Nach Rechtskraft der Abbruchbewilligung kann es im Anschluss auch aus dem kantonalen Bauinventar gestrichen werden.

4 Änderung Zonenplan, Baureglement und UeO Vorder Weg

4.1 Änderung Zonenplan

Im Zonenplan wird die ZPP Nr. 5 angepasst, daraus ergibt sich eine Erweiterung des ZPP-Perimeters im südlichen Bereich. Im westlichen Bereich werden 839 m² in die Landwirtschaftszone ausgezont. Dadurch reduziert sich die Baulandreserve westlich des Vorder Weggräblis soweit, dass gemäss kantonalen Praxis nicht zwingend eine «Minstdichte» festgelegt werden muss.

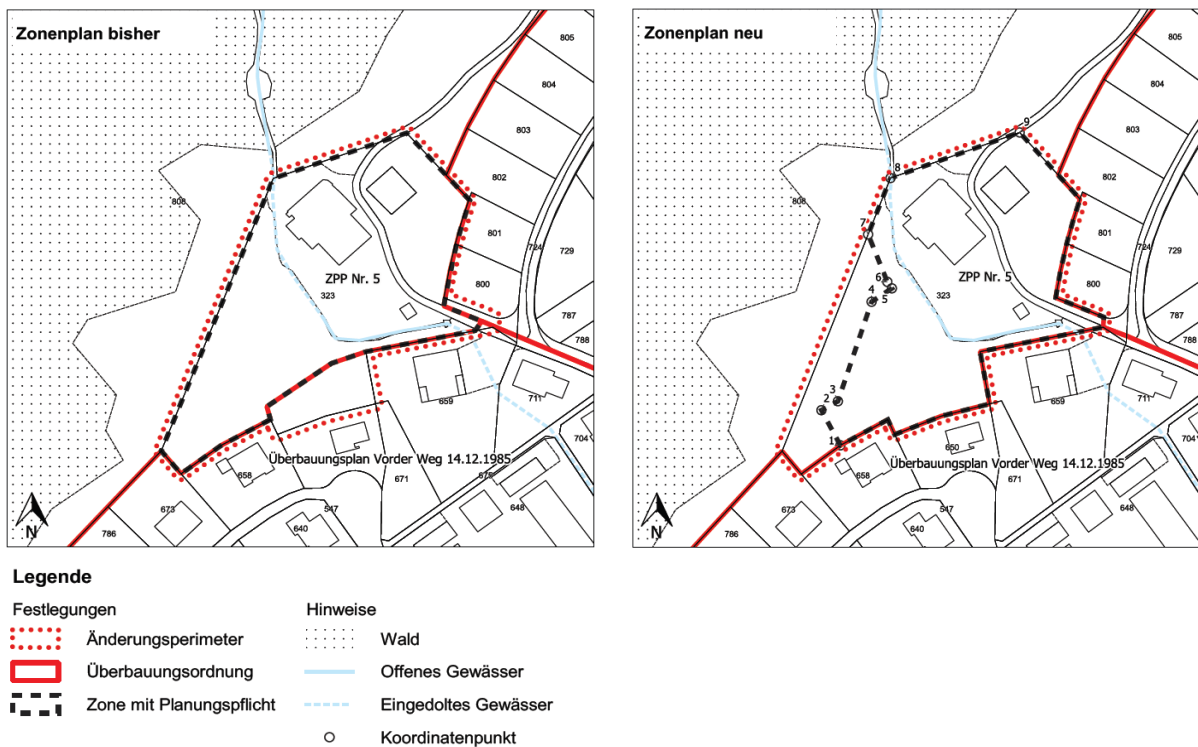


Abb. 1 Änderung Zonenplan, Bereinigung Geltungsbereich der ZPP Nr. 5

4.2 Änderung Baureglement

In Zonen mit Planungspflicht werden der Planungszweck, die Art und das Mass der Nutzung sowie die Gestaltungsgrundsätze im Baureglement geregelt. Anhand dieser Leitlinien können die Grundeigentümer und der Gemeinderat eine Überbauungsordnung ausarbeiten, welche die detaillierte Gestaltung regelt.

Im Falle der ZPP Nr. 5 entsprechen diese ZPP-Vorschriften im Baureglement nicht mehr den heutigen Grundsätzen der Raumplanung und des haushälterischen Umgang mit dem Boden, sie verhindern sowohl eine optimale Nutzung der unüberbauten Grundstücksteile als auch einen ebenbürtigen Ersatz für das erhaltenswerte Gebäude Vorder Weg Nr. 31. Aus diesem Grund werden die ZPP Vorschriften überarbeitet, in der Folge sind die wichtigsten Änderungen dargelegt:

Planungszweck: Bisher war eine Bebauung nur mit Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäusern vorgesehen. Neu sollen auch Mehrfamilienhäuser sowie Gebäude mit gemischter Nutzung zugelassen werden, weshalb die Gebäudetypen aus der Vorschrift gestrichen werden.

Dies ermöglicht eine höhere Ausnutzung und einen Ersatz des bestehenden Gebäudes mit dem Einbau von mehreren Wohnungen. Die Beschränkung auf eine Wohnung in diesem grossen Gebäudevolumen wäre weder aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten noch im Hinblick auf den haushälterischen Umgang mit dem Boden vertretbar.

Art der Nutzung: In den bestehenden Bestimmungen war eine reine Wohnnutzung vorgesehen, was der bisherigen Nutzung, den baulichen Voraussetzungen und der Funktion dieses Ortes zu wenig Rechnung trägt. Von diesem Grundstück aus wird der gesamte Hangbereich oberhalb der Wegmatte bewirtschaftet, womit neben den nötigen landwirtschaftlichen Maschinen auch eine gewisse Tierhaltung verbunden ist. Ohne diese Bewirtschaftung würde das Land in absehbarer Zeit vergangen. Zudem sollen die neuen Wohnungen auch mit Werkstatt- und Arbeitsräumen kombiniert werden. Dies entspricht den typischen Nutzungen in einer ländlichen Kernzone, weshalb sich die Vorschriften zur Art der Nutzung daran orientieren. Damit verbunden wird auch die Empfindlichkeitsstufe von einer ES II auf die ES III erhöht.

Mass der Nutzung: Die bisherigen Bestimmungen sahen nur Bauten mit einem Vollgeschoss und Grenzabständen von 4.0 (kA) und 8.0 (gA) vor. Bereits die bestehende Hauptbaute weist 2 Vollgeschosse auf, allgemein gibt es in Trubschachen keine weiteren Zonen mit so einschränkenden Bestimmungen. Um die Parzelle gut zu nutzen und den bestehenden, ortsbildprägenden Bau mit einem ebenbürtigen Gebäude zu ersetzen, wird das Mass der Nutzung angepasst. Es werden die folgenden Masse festgelegt:

- Eine maximale Fassadenhöhe traufseitig von 9 m und eine maximale Fassadenhöhe giebelseitig von 15 m gemäss den Massen des bestehenden Gebäudes.
- Ein minimales Nutzungsmass von 1250 m² GFo (~GFZo 0.2) und ein maximales Nutzungsmass von 2700 GFo (~GFZo 0.45).
- Auf die Festlegung von Grenzabständen wird verzichtet, die Baubereiche werden in der Überbauungsordnung festgelegt. Dabei sind die minimalen zivilrechtlichen Grenzabstände gemäss EG ZGB zu wahren, was für Hauptgebäude einen minimalen Abstand von 3.0 m zur Parzellengrenze bedingt, sofern keine Näherbaurechte gewährt werden.

Gestaltungsgrundsätze: Die Gestaltungsgrundsätze werden grundsätzlich nicht verändert. Hingegen werden die Bestimmungen zur Qualitätssicherung angepasst. Im laufenden Verfahren wurde der Berner Heimatschutz eng mit einbezogen und hat an einer Begehung, einem Workshop und im Rahmen von mehreren Stellungnahmen auf das Projekt Einfluss genommen. Zudem hat sich der Berner Heimatschutz mit der kantonalen Denkmalpflege über die Begleitung in diesem Gebiet abgesprochen. Ein zusätzlicher Beizug der kantonalen Orts- und Landschaftsbildkommission (OLK), welche gemäss den bisherigen Bestimmungen als mögliche Fachinstanz genannt war, wird deshalb nicht als zweckmässig angesehen. Mit dem nun vorliegenden Resultat besteht ein über mehrere Etappen entwickeltes und gut an den Ort angepasstes Projekt.

Zudem wird in der ZPP Bestimmung gestützt auf eine entsprechende Beurteilung des Berner Heimatschutzes darauf hingewiesen, dass das erhaltenswerte Gebäude unter den gesetzlichen Voraussetzungen von Art. 10b Abs. 3 BauG ersetzt werden kann.

4.3 Änderung UeO Vorder Weg

Mit der Bereinigung der Abgrenzung zwischen der UeO Vorder Weg und der ZPP Nr. 5 liegt der bisherige Sektor C der UeO neu in der ZPP Nr. 5. Dies bedingt eine Anpassung des Überbauungsplans und der Überbauungsvorschriften von 1985. Im Überbauungsplan wird der Sektor C gestrichen, in den Überbauungsvorschriften werden alle Bestimmungen mit Bezug zum Sektor C gelöscht.

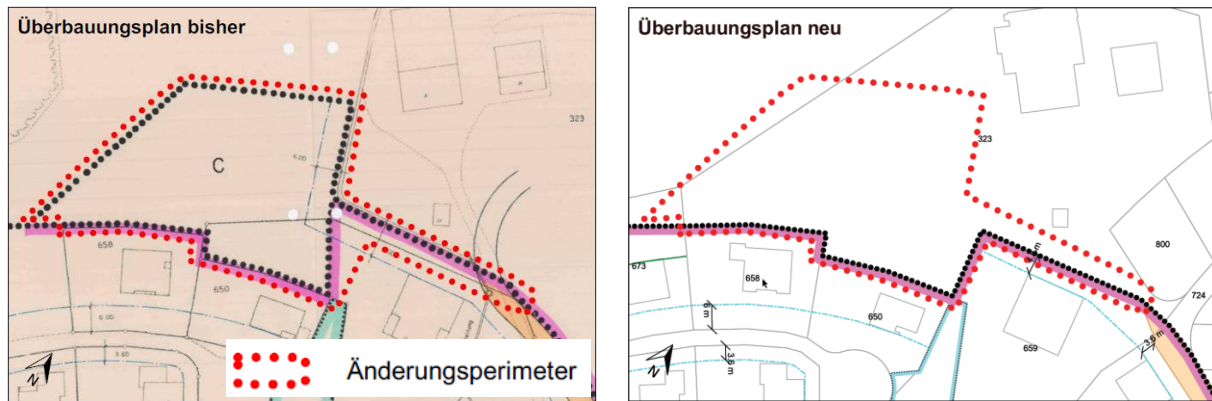


Abb. 2 Änderung des Überbauungsplans zur UeO Vorder Weg mit Aufhebung des Sektors C

Aufgrund der alten, handgezeichneten Plangrundlage von 1985 entsprechen die Abgrenzungen in der UeO Vorder Weg nicht überall vollständig der amtlichen Vermessung, auch zwischen der UeO Vorder Weg und der UeO Obere Wegmatte von 1991 ist die Abgrenzung im Bereich der Wegstöcklistrasse nicht vollständig klar. Im Zweifelsfall wurde auf die Inhalte des OEREB-Katasters abgestützt, die planerische Festlegung im Bereich der Wegstöcklistrasse wird zudem in der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung mit dem neuen Zonenplan bereinigt.

5 Überbauungsordnung «Vorder Weg 2» zur ZPP Nr. 5

5.1 Bauprojekt Hauptgebäude Baubereiche A und B

Gegenstand der UeO ist nicht das folgend beschriebene Bauprojekt, aus Einzelheiten in den folgenden Abbildungen ergibt sich somit keine Verbindlichkeit für die Bauherrschaft in der weiteren Bearbeitung. Das Bauprojekt bildet jedoch das Resultat des Austauschs mit der Fachberatung ab und wird zur Veranschaulichung hier präsentiert. Die wichtigen Gestaltungsgrundsätze und baupolizeilichen Vorgaben sind daraus in die verbindliche Überbauungsordnung eingeflossen.

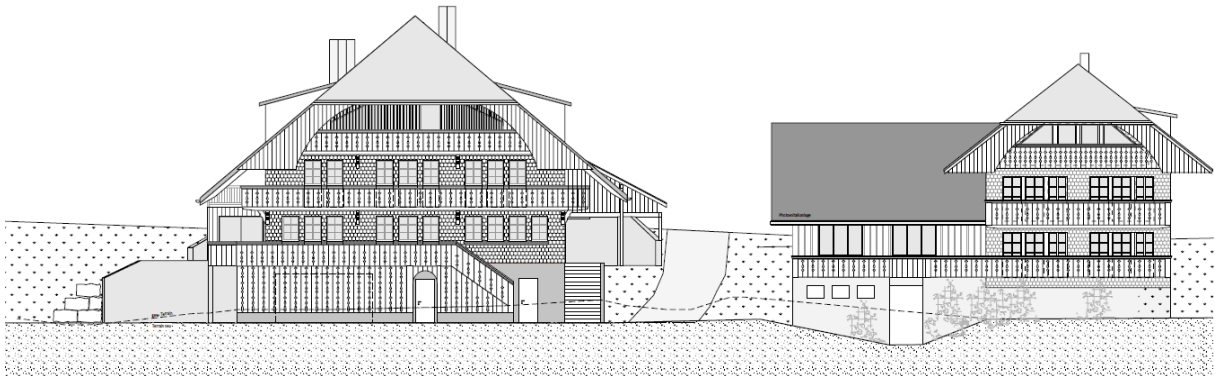


Abb. 3 Fassadenansicht Süd

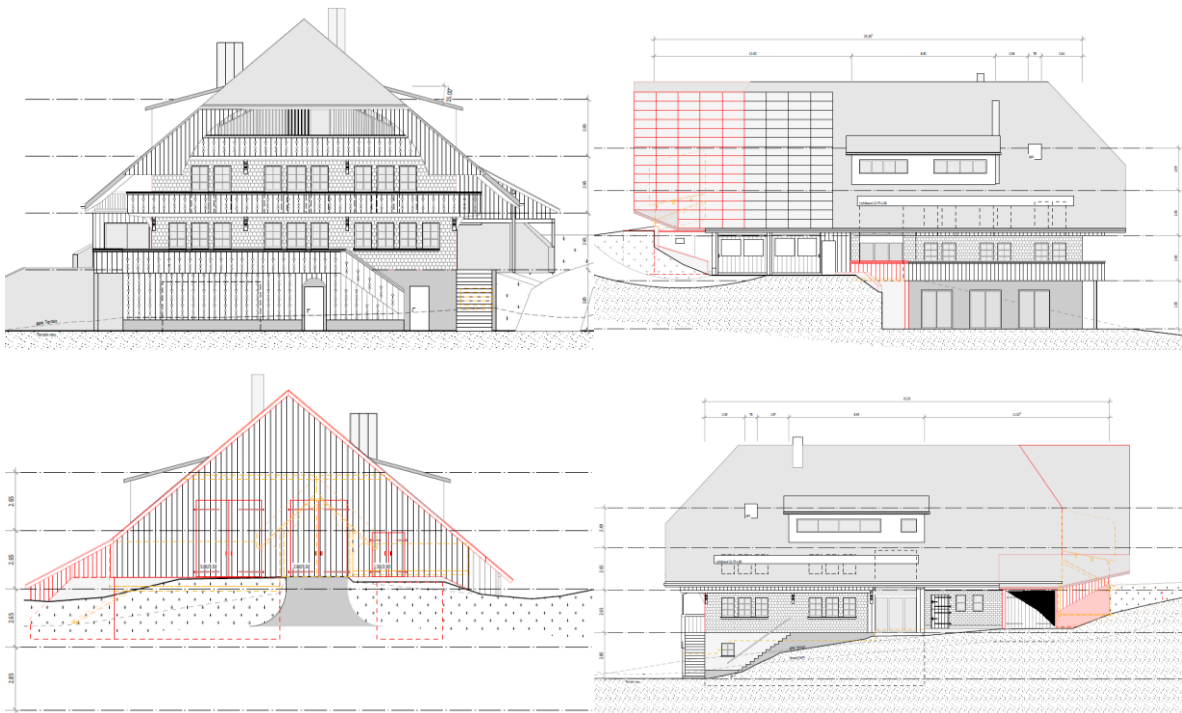


Abb. 4 Fassadenansichten Ersatzneubau Vorder Weg 31

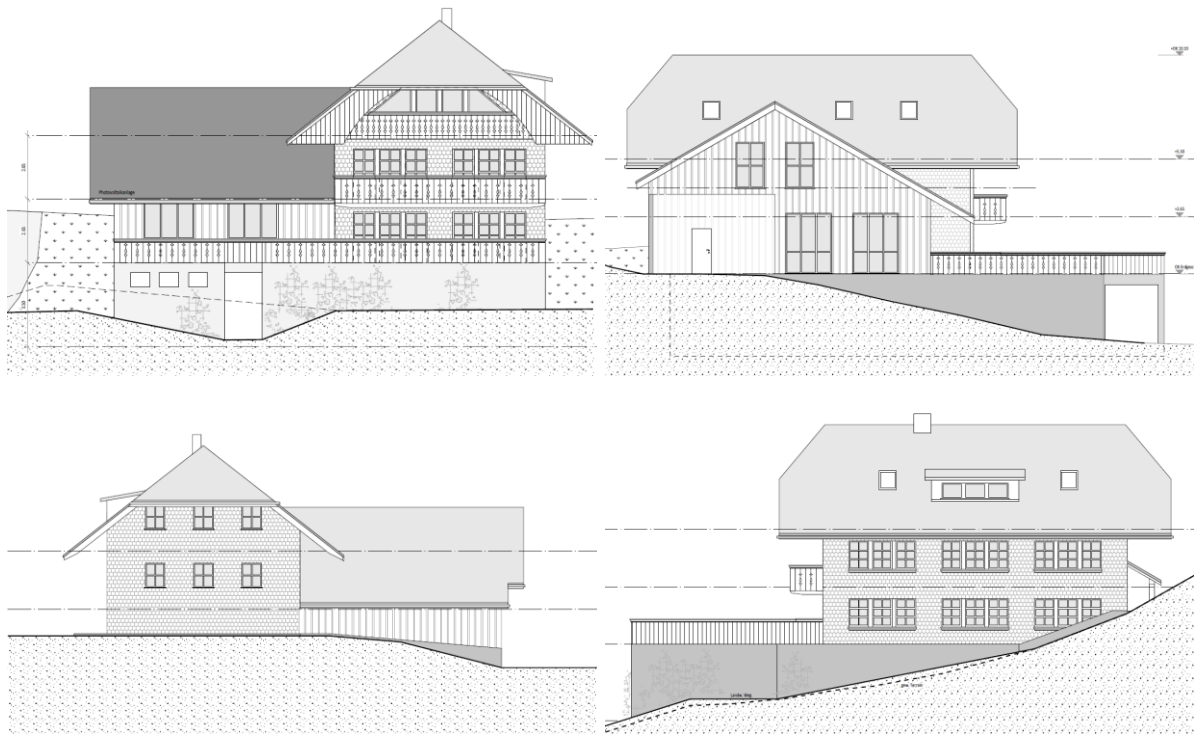


Abb. 5 Fassadenansichten Neubau

5.2 Bauprojekt Baubereich C

In einer weiteren Etappe sollen die kleineren Gebäude im westlichen Bereich erstellt werden. Auch von diesen Gebäuden liegen im Sinne einer Machbarkeitsstudie erste Entwürfe vor.

Hinweis: Die folgende Visualisierung dient als Eindruck für die kleinen Gebäude im Baubereich C, Gebäude im Hintergrund entsprechen in dieser Darstellung noch nicht dem bereinigten Stand «Vorprojekt» gemäss der Weiterentwicklung mit dem Berner Heimatschutz.

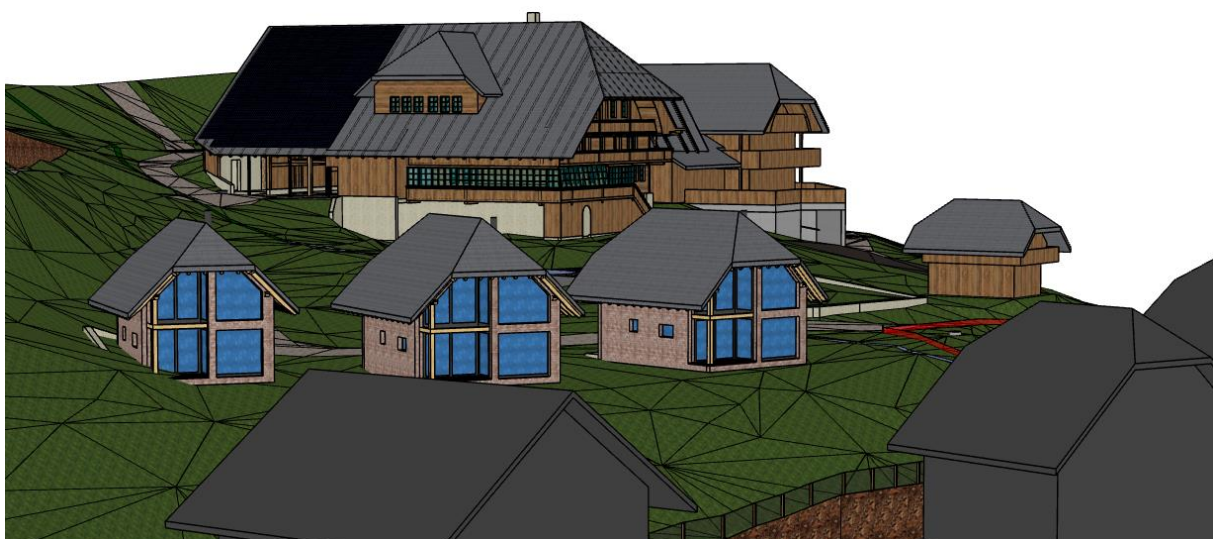


Abb. 6 Unverbindliche Visualisierung «kleine Gebäude» Baubereich C

Im Austausch mit der Fachberatung wurde die Überbauung des westlichen Bereichs mit Gebäuden mit 1. Vollgeschoss und einer von den traditionell gestalteten Baukörpern klar abgegrenzten Formensprache als passend beurteilt.

5.3 Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften

Der Wirkungsbereich des Überbauungsplans erstreckt sich über die ganze ZPP Nr. 5. Innerhalb des Wirkungsbereichs sind drei Baubereiche für Hochbauten festgelegt sowie zusätzliche Baubereiche für die Nutzungen im Aussenraum.

Baubereich A: Regelt den Ersatzneubau für das bestehende Gebäude Vorder Weg 31.

Baubereich B: Regelt den Neubau (Mehrfamilienhaus) im östlichen Bereich.

Baubereich C: Regelt die Bestimmungen für die kleineren Gebäude im westlichen Bereich.

Zusätzlich regelt der Überbauungsplan die weiteren verbindlichen Inhalte wie die verkürzte Wald-Baulinie, die Freihaltebereiche für die Gewässerumlegung die Erschliessungsbereiche oder die Lage der höheren Stützmauern.

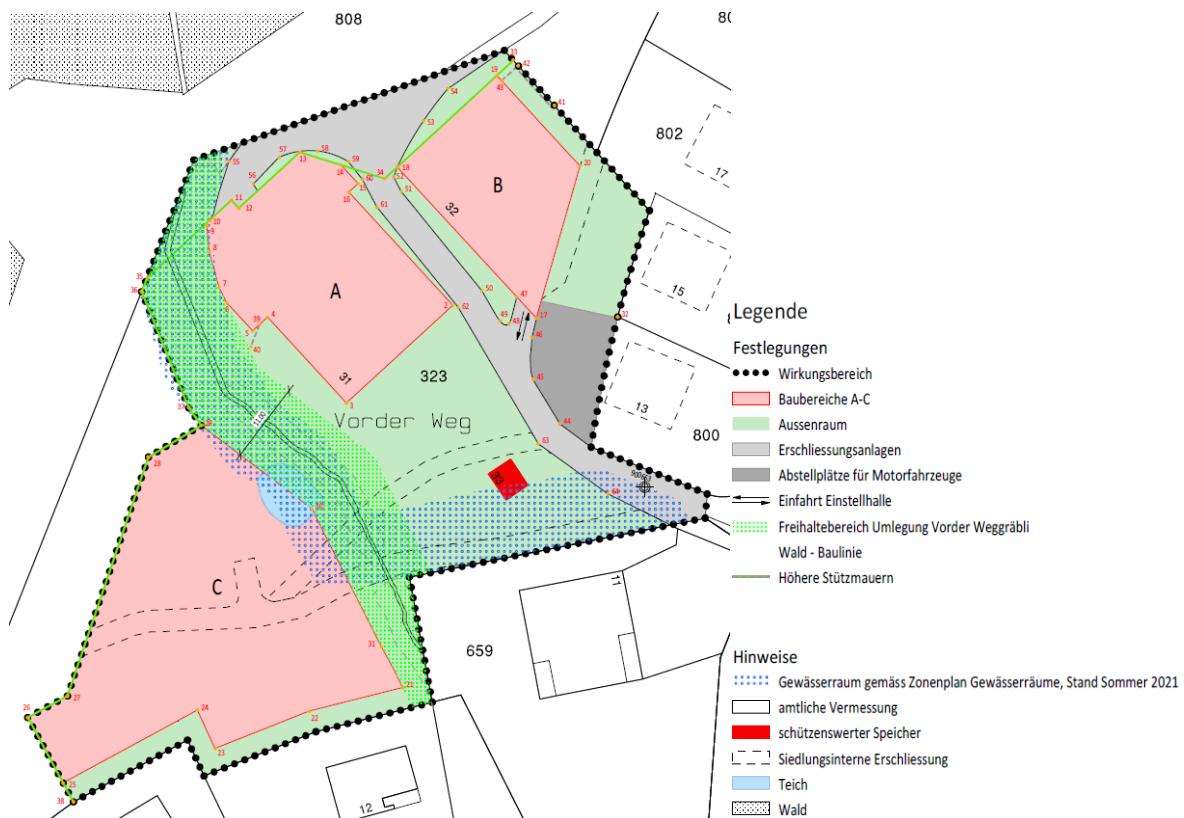


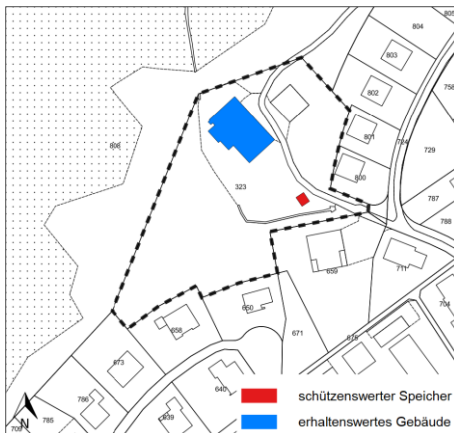
Abb. 7 Ausschnitt Überbauungsplan

In den Überbauungsvorschriften werden die Bau- und Nutzungsmöglichkeiten verbindlich geregelt. Die Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen ergeben sich aus Kapitel 6, die Bestimmungen sichern die Eckpunkte des Vorprojekts vom 30.06.2021.

6 Auswirkungen auf Raum und Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

6.1 Ortsbild

6.1.1 Bauinventar



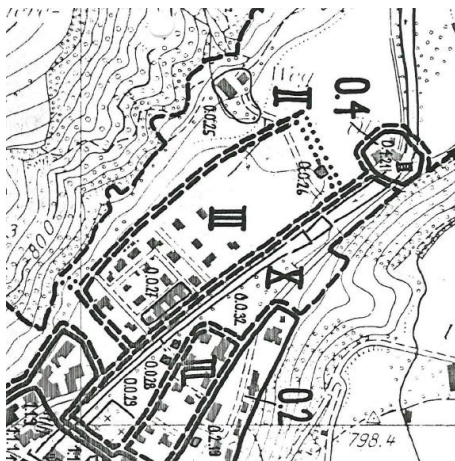
Im Wirkungsbereich liegen das erhaltenswerte Gebäude Vorder Weg 31, das gestützt auf die UeO und das erarbeitete Projekt ersetzt werden soll. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde entschieden, dass der Abbruch im Koordinierten Verfahren nach KoG zusammen mit dem Erlass der Überbauungsordnung bewilligt wird.

Zudem liegt der schützenswerte Speicher Vorder Weg 33 im Wirkungsbereich, an diesem sind keine Änderungen vorgesehen. Gemäss den Vorschriften kann dieser in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege innerhalb des Wirkungsbereichs verschoben werden. Eine Verschiebung ist aktuell nicht vorgesehen.

Abb. 8 Ausschnitt Bauinventar

6.1.2 ISOS regional

Bei der Erarbeitung des Inventars über die schützenswerten Ortsbilder der Schweiz wurde auch das Ortsbild von Trubschachen erfasst, hat jedoch die Kriterien für die Aufnahme in das Bundesinventar nicht erfüllt. Aus dem Inventarblatt ergibt sich somit keine Verbindlichkeit für die Gemeinde oder die Bauherrschaft, es kann jedoch wichtige Hinweise über die Entstehungsgeschichte und für die ortsbauliche Entwicklung geben.



Die Gebäudegruppe am Vorder Weg ist dabei als Hinweisobjekt 0.0.25 erfasst, ohne Erhaltungsziel.

Bei der Erfassung des Ortsbildes für das ISOS war die Umgebung noch weitgehend unüberbaut und lag in der Umgebungsrichtung II mit Erhaltungsziel a. Inzwischen ist die Umgebungsrichtung II mehrheitlich überbaut, in den vergangenen Ortsplanungen wurde das Interesse an der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich höher gewichtet als die Freihaltung gemäss dieser Grundlage.

Abb. 9 Ausschnitt Inventarplan ISOS-regional

6.2 Naturgefahren

Der ganze Perimeter liegt im blauen und gelben Gefahrengebiet sowie im Gebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe. Die Einstufung ergibt sich sowohl aufgrund der Überflutungsgefahr, welche mit dem neuen Geschiebesammler entschärft wird, als auch wegen möglichen Hangmuren und Sturzgefahren.

6.2.1 Berücksichtigung in der ZPP

Gemäss den kantonalen Vorgaben müssen die Massnahmen zum Umgang mit den Naturgefahren soweit möglich auf Stufe ZPP geregelt werden. Dies erfolgt mit der allgemeinen Bezeichnung der notwendigen Massnahmen im Baureglement.

Wassergefahren: Die Vorschriften in der Zone mit Planungspflicht gehen davon aus, dass das Wasserbauprojekt im Sommer 2023 realisiert wird, als Voraussetzung für die Bebauung wird somit die Realisierung des Wasserbauprojekts vorgegeben. Falls sich in der Realisierung widererwarten noch Verzögerungen ergeben sollten, müsste diese Bestimmung im Beschluss- oder Genehmigungsverfahren noch angepasst werden und es müssten auch in Bezug auf die Wassergefahren Objektschutzmassnahmen geprüft werden.

Rutschgefahren: Für die Rutschprozesse sind im gesamten ZPP-Bereich Objektschutzmassnahmen möglich, in dem die Gebäude mit entsprechend dimensionierten Schutzkoten realisiert werden. In der ZPP-Bestimmung wird nur aufgenommen, dass Schutzkoten einzuhalten und genügend stark zu dimensionieren sind. Die genaue Höhe der Schutzkoten kann erst in der UeO festgelegt werden.

Sturzgefahren: Gemäss dem Gefahrengutachten werden die Sturzgefahren (sekundäre Gefahrenprozesse, z.B. rollende Steine ausgelöst durch einen umstürzenden Baum), mit den Schutzbauten für die Rutschgefahren vollständig miterfasst.

6.2.2 Berücksichtigung in der UeO

In den UeO Vorschriften ist pro Baubereich und pro Prozessart verbindlich geregelt, welche Objektschutzmassnahmen zur Anwendung kommen.

Für die **Wasserprozesse** wird dabei ebenfalls die Realisierung des Wasserbauprojekt Vorder Weggräbli als Voraussetzung für die Realisierung von Neubauten in den Baubereichen A und C vorgegeben. Zur Auflage des Projekts sind keine Einsprachen eingegangen, es kann mit einer Festsetzung des Projektes durch den Kanton im Lauf des ersten Quartals 2023 gerechnet werden, womit das Projekt als rechtlich gesichert gilt. Die Umsetzung der Massnahmen ist für die Jahre 2023/2024 geplant.

Für **Rutsch und Sturzprozesse** wird für die Baubereiche A und B die entsprechende Schutzkote angegeben. Für die technische Dimensionierung der Fassaden bis zu dieser Schutzkoten wird auf das Gefahrengutachten verwiesen, die Angaben in kN/m² werden nicht in die Vorschriften aufgenommen. Im Baubereich B sind Gebäudeöffnungen nur über der Schutzkote zugelassen, im Baubereich A wäre ein Durchgang (Zugang zum Stall) auch in der Schutzmauer zulässig, wenn diese z.B. mit Aussenanschlag realisiert wird, dem Druck Stand hält und im Ereignisfall automatisch zugedrückt wird.

Im Baubereich C kann keine allgemeingültige Schutzkote angegeben werden, da diese stark von der Lage der Gebäude abhängig ist: im vorderen, südlichen Bereich gelten keine Schutzkoten, im rückwärtigen Bereich sind je nach Lage Schutzkoten von bis zu 1.8 m notwendig. Den Einwirkungen können auch Wände in Holzbauweise standhalten, so dass diese Vorgaben keine grösseren Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Gebäude haben werden.

6.3 Gewässer und Gewässerraum

Das Vorder Weggräbli durchquert den Wirkungsbereich. Aktuell läuft das Verfahren für ein Wasserbauprojekt zur Umlegung dieses Gewässers innerhalb des Wirkungsbereichs und im weiteren Verlauf, der entsprechende Kredit wurde durch die Schwellenkorporation bereits beschlossen.

In der Überbauungsordnung wird der zukünftige Verlauf mit einem Freihaltekorridor freigehalten. Der Gewässerraum für den bisherigen Verlauf ist im Zonenplan Gewässerräume festgelegt und wird nach der Umlegung aufgehoben.

Zusammen mit der Umlegung wird das Gewässer teilweise offengelegt, dabei soll auch ein Teich erstellt werden. Dieser ist im Überbauungsplan hinweisend eingetragen. Für den Teich wird kein Gewässerraum gelten.

6.4 Wald und Waldabstand

Ein Grossteil des Wirkungsbereichs liegt innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes. Zusammen mit der Überbauungsordnung werden deshalb für die Baubereiche A–C verkürzte Wald–Baulinien festgelegt. Damit sollen die Bauten in diesen Baubereichen ohne zusätzliche Ausnahmen realisiert werden können und für die Bauherrschaft besteht Planungssicherheit.

Die entsprechenden Abklärungen mit der Waldabteilung Voralpen sind im Sommer 2021 erfolgt, die Waldabteilung (Herr Bendicht Urech, Fachspezialist Waldrecht) hat dem verkürzten Waldabstand per Mail vom 24.06.2021 mit einer Verkürzung auf 23.5 m im Grundsatz zugestimmt. Nach der kantonalen Vorprüfung fand nochmals ein Austausch statt (Mail Frau Ryser vom 6.10.2022), damit konnte auch die Wald–Baulinie für den Bereich C fixiert werden. Die in der Zonenplanänderung und im Überbauungsplan eingetragenen Waldflächen basieren auf den aktuellsten Angaben des Amts für Wald und Naturgefahren.

6.5 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung für Motorfahrzeuge führt über die Hauszufahrt direkt in die Einstellhalle im Baubereich B und zu den oberirdischen Parkplätzen. Die Parkierung erfolgt konzentriert in der Einstellhalle, welche gemäss den Vorprojektplänen genügend Platz für 8 Autoabstellplätze bietet. Die Anzahl liegt somit innerhalb der nötigen Bandbreite für 12 Wohnungen (6–24 Parkplätze, gemäss Art. 49ff BauV). Zusätzlich wird ein Baubereich für oberirdische Parkplätze festgelegt, in dem zusätzlich Platz für 3–4 Parkplätze besteht.

Als weitere Erschliessungsanlagen sind eine Notzufahrt zum Baubereich C sowie die nötigen Erschliessungen zu den umgebenden Landwirtschaftsflächen, dem Stallteil des Baubereichs A sowie die Hauszufahrt zur Parzelle Nr. 371 vorgesehen (bestehend). Die Notzufahrt zum Baubereich C ist im Überbauungsplan als Hinweis eingetragen – falls das Wasserbauprojekt Vorder Weggräbli nicht realisiert werden könnte, käme diese Notzufahrt näher am Baubereich A zu liegen.

6.6 Landwirtschaft

Die Parzelle Nr. 808 welche den ganzen Hang oberhalb des Ortsteils Wegmatte umfasst, wird heute und in Zukunft vom Betrieb im Gebäude Vorder Weg Nr. 31 aus bewirtschaftet. Ohne eine aktive Bewirtschaftung des steilen Hanges würde sich der Wald mittelfristig hier ausdehnen und das Kulturland vergangen. Die Bewirtschaftung bedingt, dass in der UeO auch weiterhin im bisherigen Rahmen Tiere, insb. Ziegen, gehalten werden können. Mit der Überbauungsordnung wird auch die Zonenkonformität dieser Tierhaltung festgeschrieben.

Bei der Tierhaltung sind Geruchsabstände gemäss den sogenannten FAT–Richtlinien relevant. Die entsprechende Berechnung für die Haltung von 20 Ziegen kann dem Anhang 2 entnommen werden. Gegenüber den umliegenden Wohnzonen werden die Mindestabstände von 21 m zum Stallteil des Gebäudes Vorder Weg Nr. 31 problemlos eingehalten. Gegenüber den Baubereichen, welche hauptsächlich für Wohnnutzungen vorgesehen sind, wird der reduzierte Abstand von 15 m für Mischzonen ebenfalls eingehalten. Somit werden die Mindestabstände einzig für die Wohnungen im Gebäude Vorder Weg 31 unterschritten, welches vom Typ her ein 3–geteiltes Gebäude mit Wohn– und Bewirtschaftungsteilen ist. Für solche Fälle kann die zuständige Behörde gemäss Art. 11 LRV eine Erleichterung einräumen resp. mildere Emissionsbegrenzungen festlegen, diese Möglichkeit soll hier genutzt werden.

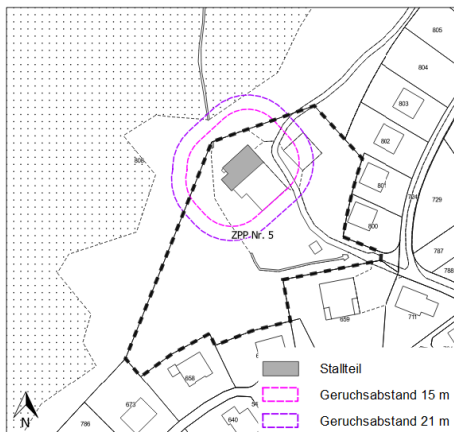


Abb. 10 Geruchsabstände zur Tierhaltung im Gebäude Vorder Weg 31

6.7 Bauabstände und Mindestdichte

Gemäss der kantonalen Praxis und dem kantonalen Richtplan, Massnahmenblatt A_01, Seite 3/3 sind bei Umzonungen von Baulandreserven $>1500\text{ m}^2$ je nach Raumtyp unterschiedliche Mindestdichten einzuhalten, in Trubschachen gilt grundsätzlich eine minimale GFZo von 0.45. Auf der Fläche der ZPP Nr. 5 (6175 m^2) würde dies bedeuten, dass mindestens 2778 m^2 Geschossfläche realisiert werden müssten.

In einem ersten Schritt wurde geprüft, ob Ausnahmemöglichkeiten von diesen Vorschriften bestehen. In den untenstehenden Analyseplänen ist begründet, weshalb diese Mindestdichte im vorliegenden Kontext nicht realisierbar ist. Das AGR hat in der Vorprüfung die herausfordernden Bebauungsvoraussetzungen anerkannt, jedoch trotzdem eine deutliche Erhöhung der Ausnutzung verlangt.

Aufgrund dieses Vorbehalts wurde entschieden, die als Baulandreserve geltende Fläche durch die Auszonung von 839 m^2 so auf $<1500\text{ m}^2$ zu reduzieren, dass die Vorgabe gar nicht mehr zum Tragen kommt. So kann das vorgesehene Konzept realisiert werden. Das AGR hat diesem Vorgehen per Mail vom 19.09.2022 zugestimmt.

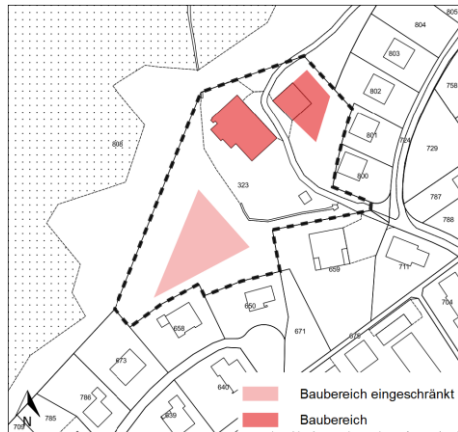
Herausfordernde Bebauungssituation in der ZPP 5

Ansicht / Ortsbild: Das Gebäude Vorder Weg 31 dominiert das Ortsbild oberhalb der Wegmatte. Wie der Austausch mit der Fachberatung gezeigt hat, müssen sich neue Gebäude in der Umgebung auch nach einem ebenbürtigen Ersatz dieser Hauptbaute unterordnen. Dies bedingt, dass nach Süden Bereiche teilweise vollständig freigehalten werden und teilweise eine Höhenbeschränkung eingeführt wird. Auch das neue Gebäude im Osten darf nicht zu hoch in Erscheinung treten, um den Hauptbau nicht zu konkurrenzieren.

Waldabstand: Der gesetzliche Waldabstand von 30 m ragt deutlich in die ZPP hinein. Eine Ausnahme für die Unterschreitung des Waldabstandes wird zwar angestrebt, ist jedoch an dieser steilen Hanglänge nicht beliebig möglich. Der Waldabstand wird nur soweit zwingend nötig unterschritten, was die Baukörper eher an die vordere Hangkante drängt.

Naturgefahren: Die ZPP 5 liegt vollständig im Gefahrengebiet mit entweder geringer, mittlerer oder nicht bestimmter Gefahrenstufe. Ein Gefahrengutachten welches grundsätzlich aufzeigt, mit welchen Schutzmassnahmen eine Bebauung möglich ist, liegt im Anhang 1 bei. Die Gefahrensituation ist einschränkend und erschwert die Bebauung.

Gewässer: Die ZPP Nr. 5 wird vom vorder Weggräbli gequert. Wie im Kapitel 6.3 beschrieben ist, soll dieses zudem in einem anstehenden Wasserbauprojekt umgelegt werden. Der heutige und der zukünftige Gewässerverlauf müssen von Bauten freigehalten werden, was die Bebauungsmöglichkeiten einschränkt.



Tab. 1 Bebauungseinschränkungen in der ZPP Nr. 5

Resultierende Baubereiche: Unter Berücksichtigung aller relevanten Vorgaben ergeben sich recht klar die Baubereiche, in welchen eine Bebauung trotz der verschiedenen Einschränkungen möglich ist. In der nebenstehenden Abbildung sind diese grob skizziert.

7 Verfahren

Im ersten Halbjahr 2021 wurde das Vorprojekt ausgearbeitet und Zusammen mit dem Berner Heimatschutz verfeinert. Im Anschluss wurden die Planungsinstrumente entworfen.

7.1 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung für die Änderung von Zonenplan und Baureglement sowie die kantonale Vorprüfung wurden gleichzeitig eingeleitet. Der Mitwirkungsbericht zur Baureglementsänderung wurde den kantonalen Fachstellen nach Ablauf der Mitwirkungsfrist nachgereicht.

Die öffentliche Mitwirkung wurde publiziert und dauerte vom 26.08.2021 bis zum 24.09.2021, die Unterlagen wurden in der Gemeindeverwaltung aufgelegt und waren im Internet aufgeschaltet. Zudem wurde am 15.09 auch eine Projektvorstellung für die direkt betroffene Nachbarschaft und die Gemeindevertreter durchgeführt, diese wurde durch die Bauherrschaft organisiert und die Nachbarschaft wurde direkt eingeladen.

Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung waren die Änderung von Zonenplan und Baureglement betreffend der Zone mit Planungspflicht Nr. 5 sowie die Änderung der bestehenden Überbauungsordnung Vorder Weg. Als zusätzliche, erläuternde Unterlagen waren zudem der Erläuterungsbericht und der Entwurf der neuen Überbauungsordnung «Vorder Weg 2» im Mitwirkungsossier enthalten.

Innerhalb der Auflagefrist ist eine Mitwirkungseingabe eingegangen. In der Mitwirkungseingabe wurden summarisch die folgenden Punkte eingebracht:

UeO Vorder Weg

Eingabe	Berücksichtigung in der weiteren Planung
Die Baulinien in der bestehenden UeO Vorder Weg mit 6 m Abstand zur Parzellengrenze sind aufzuheben und auf den ordentlichen Abstand zu verringern, sie verhindert eine wirtschaftliche und verdichtete Ausnutzung.	Im vorliegenden Planungsverfahren werden an der UeO Vorder Weg nur die nötigsten Änderungen im Zusammenhang mit der Bereinigung im Bereich zur ZPP Nr. 5 vorgenommen. Die Eingabe wird für die Gesamtrevision der Ortsplanung aufgenommen, dort wird sowohl die Aufhebung der Baulinie als auch die Aufhebung der ganzen UeO mit der Umzonung in einer Regelbauzone geprüft.

Hinweise zum Entwurf der UeO Vorder Weg 2 zur ZPP Nr. 5

Eingabe	Berücksichtigung in der weiteren Planung
<p>Gestaltung und zulässige Gebäude Sektor C: Auch für den Sektor C ist die Gestaltung von grosser Wichtigkeit und es ist Sorgfalt in Bezug auf eine einheitliche Gestaltung und Anordnung anzuwenden.</p> <p>Die Erstellung von Fahrnisbauten, dauerhaften kleinen Gebäuden und Kleinbauten, wie z.B. Jurten, Zelte und dergleichen wird nicht als ideal betrachtet.</p> <p>Sowohl aus ästhetischen Gesichtspunkten als auch aufgrund von Emissionen z.B. durch einfache Holzöfen ist eine einheitliche Bebauung mit festen Gebäuden umzusetzen, sowohl in der ersten als auch in der zweiten Baureihe.</p>	<p>Gestaltung: Die Erstellung der einheitlichen kleinen Gebäude mit attraktiver, ortstypischer Gestaltung hat klar Priorität vor den weiteren aufgeführten Nutzungen in der Überbauungsordnung. Diese zusätzlichen Nutzungen sollen aber die nötige Flexibilität bei der Nutzung des Aussenraums geben, bis die kleinen Gebäude entsprechend der Nachfrage etappiert erstellt und realisiert werden. Es ist ein Anliegen des Grundeigentümers, dass ein aufgeräumter, ordentlicher Zustand entsteht, der auch wohnhygienisch mit der Nachbarschaft im Einklang steht.</p> <p>Nachtrag nach Vorprüfung: die zusätzlichen Nutzungen wie Jurten, Fahrnisbauten etc. wurden aus den Vorschriften gestrichen. Sie würden sich nur mit einschneidenden</p>

	<p>Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren realisieren, was nicht als praktikabel beurteilt wird.</p> <p>Emissionen: Bezüglich der Emissionen gelten für baubewilligungspflichtige Gebäude die Vorschriften der Luftreinhalteverordnung, diese werden im Baubewilligungsverfahren überprüft. Für Emissionen von offenen Grillstellen oder auch temporären, bewilligungsfreien Bauten und Anlagen sind die Regelungsmöglichkeiten mit der Überbauungsordnung eingeschränkt und es wird auf den nachbarschaftlichen Dialog gesetzt, um allfällige Konflikte frühzeitig zu besprechen und eine gemeinsame Lösung zu finden.</p>
<p>Die landwirtschaftliche Nutzung der Hanglagen wird begrüsst, die Vereinbarung von allen aufgeführten Nutzungen wird als Herausforderung betrachtet.</p>	<p>In den Überbauungsvorschriften werden alle zulässigen Nutzungen aufgeführt, es müssen jedoch nicht zwingend alle Nutzungen parallel stattfinden können. So kann sich die Nutzung mit der Zeit auch verändern, Bereiche die in einem Jahr als Pflanzbereich dienen können in der Folge zu Spielflächen werden usw.</p>
<p>Die zivilrechtlichen Pflanzabstände zur Liegenschaft der Mitwirkenden sind einzuhalten.</p>	<p>Der Überbauungsplan gibt keine genauen Pflanzstandorte vor. Die zivilrechtlichen Pflanzabstände sind einzuhalten, werden jedoch nicht durch die Gemeinde kontrolliert.</p>

Die Mitwirkungseingabe fliesst in die weitere Planung ein, der Gemeinderat wird nach Vorliegen der kantonalen Vorprüfung unter Berücksichtigung allfälliger weiterer Vorbehalte über Änderungen an den Überbauungsvorschriften am Entwurf der UeO Vorder Weg 2 entscheiden.

7.2 Kantonale Vorprüfung

Die wichtigsten Änderungen aus der kantonalen Vorprüfung betreffen die folgenden Punkte:

- **Anpassung Planungszweck:** Diese beschränkt sich nicht auf eine Wohnnutzung in Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sondern umfasst die gemischte Nutzung inkl. landwirtschaftlichen Nutzungen, Ateliers/Kleingewerbe etc.
- **Auszonung einer Teilfläche** von 839 m², die sich für die Bebauung nicht eignet. In der Konsequenz Verzicht auf den in diesem Bereich festgelegten Pflanzbereich für Bäume und Hecken.
- **Festlegung von Massnahmen zum Umgang mit den Naturgefahren** in den Vorschriften zur Zone mit Planungspflicht und Überbauungsordnung.
- **Ergänzung einer Wald-Baulinie** zum Baubereich C und Berücksichtigung aktuelle Grundlage zur Waldfläche.
- **Keine Kleinbauten und Anlagen** (ausser bezeichneten Erschliessungen und Schutzbauten) hinter der Wald-Baulinie. Dachvorsprünge dürfen hineinragen.
- **Keine Kleinbauten, Fahrnisbauten** und dergleichen im blauen Gefahrengbiet.
- **Beschränkung der max. zulässigen Familienwohnungen** (da keine grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV vorgesehen ist).
- **Festlegung eines max. Masses für technisch bedingte Dachaufbauten** (z.B. Kamin für gemeinsame Heizung).

Aufgrund der zwischenzeitlichen Weiterentwicklung des Projekts wurden zudem die folgenden weiteren Anpassungen an der Überbauungsordnung vorgenommen:

- Punktuelle Anpassung der genauen Lage der Erschliessungsstrasse und des Baubereichs B.
- Geringfügige Anpassung der Wald-Baulinie an das weiter bearbeitete Richtprojekt.
- Erhöhung der max. Höhe (Fh t und Fh g) für die Bauten im Baubereich C um 1.0 m, um besser auf das abfallende Terrain reagieren zu können.
- Erhöhung der max. Höhe für Stützmauern zur Umgebungsgestaltung auf 1.40 m
- Verlängerung Höhere Stützmauern gemäss Gefahrgutachten.

7.3 Auflage, Einsprachen und Beschluss

Die gesamte Planung wird nach der kantonalen Vorprüfung gemeinsam öffentlich aufgelegt. Nach allfälligen Einspracheverhandlungen werden die einzelnen Planungsbestandteile den jeweils zuständigen Gremien zum Beschluss vorgelegt:

- die Änderungen von Baureglement, Zonenplan und der Änderung der ZPP Vorder Weg werden der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt;
- der Beschluss der Überbauungsordnung «Vorder Weg 2» zur ZPP Nr. 5 liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.

Es ist der folgende Zeitplan vorgesehen:

- | | |
|---|------------------------------|
| ▪ Freigabe im Gemeinderat zur öffentlichen Auflage: | Dezember 2022 |
| ▪ Öffentliche Auflage: | Januar 2023 |
| ▪ Einspracheverhandlungen: | Februar – März 2023 |
| ▪ Beschluss Gemeinderat: | April 2023 |
| ▪ Beschluss Gemeindeversammlung: | Ende Mai 2023 |
| ▪ Genehmigungseingabe: | Ende Juli 2023 |
| ▪ Genehmigung AGR | Frühestens ab September 2023 |

7.4 Genehmigung

[folgt]

7.5 Ausblick Baubewilligungsverfahren

Der Abbruch des Gebäudes Vorder Weg Nr. 31 wird im koordinierten Verfahren zusammen mit der Genehmigung der UeO bewilligt.

Es ist vorgesehen, das Baugesuch für die erste Bauetappe bereits während dem Genehmigungsverfahren öffentlich aufzulegen. Im Publikationstext wird dannzumal darauf hingewiesen, dass das Bauvorhaben gestützt auf die noch nicht in Rechtskraft erwachsene Überbauungsordnung projektiert wurde. Mit diesem Vorgehen kann Zeit gespart werden, ohne dass das rechtliche Gehör der von den Änderungen Betroffenen verletzt wird. Nach der Rechtskraft der Überbauungsordnung kann so auch das Baubewilligungsverfahren zügig abgeschlossen werden.

Eine weitere Abhängigkeit besteht zum Wasserbauprojekt Vorder Weggräbli. Das Baugesuch für die erste Bauetappe kann auch erst bewilligt werden, wenn dieses Wasserbauprojekt realisiert wurde oder zumindest in Ausführung ist.

Anhang 1 Berechnung Mindestabstände Tierhaltung

Berechnung von Mindestabständen bei Tierhaltungsanlagen (nach FAT-Berichte Nr. 476)							
Name:	UeO Vorder Weg 2			Telefon-Nr.:			
Vorname:				Datum:			
Strasse:	Vorder Weg 31			Sachbearbeiter:			
Ort:	Trubschachen			Variante:			
Tabelle 1 Geruchsbelastungsfaktoren (fg)							
		GB-Faktor (fg)	Korrektur für Weide*	Tier einheit	Eingabe Anzahl (Z)	Stall 1	
Ziegen*	geschlechtsreife männliche Tiere	0.3	1.00	Tier	0		
	weibliche und Jungtiere	0.1	1.00	Tier	20		
Ergebnis Formel 1	Total Geruchsbelastung (GB) = $\sum Z_i \cdot f_{gi}$			GB	2.00		
Ergebnis Formel 2	Normabstand (N) = $43 \cdot \ln(GB) - 40$			m	19.61		
Tabelle 2 Korrekturfaktoren fk für Mindestabstand							
	Kriterium	Korrekturfaktor (fk)			Eingabe Korrekturfaktor (fk)	Stall 1	
	1. Geländeform				1.2		
	- am Hang oder am Rand eines Hanges oder in einem engen Tal oder in Talkessel	1.2					
	2. Höhenlage				0.9		
	- zwischen 600 - 1000 m ü.M.	0.9					
	3. Aufstallung / Entmistungssystem				1.00		
	- Rindvieh, Pferde, Ziegen, Schafe	1					
	4. Hofdüngerproduktion				1.0		
	- Vorwiegend Festmist	0.9					
	5. Sauberkeit				1.0		
	- gut bis zufriedenstellend	1					
	6. Fütterung				1.0		
	- Getreide, Kartoffeln, Gras, Milch usw.	1					
	7. Lüftung				1.0		
	- Lüftung seitlich oder über Kamin mit "Hut" keine Schutzobjekte im Nahbereich	1.0					
	8. Geruchsreduzierung Stallabluft				1.0		
	- keine Geruchsreduzierung	1					
	9. Geruchsreduzierung bei der Güllelagerung				1.0		
	- keine	1					
Ergebnis Formel 3	Mindestabstand (MA) = $N \cdot fk1 \cdot fk2 \cdot \dots \cdot fk9$			m	21.18		
Ergebnis Formel 4							
	Gewichteter Mindestabstand von mehreren Ställen		gegenüber	Wohnzone = 100 %	gem. Zone = 70 %	Landw. Zone = 50 %	
	Stall 1		m	21	15	11	
Bemerkungen:							
beco, Geschäftsbereich Immissionsschutz Laupenstrasse 22, 3011 Bern 15.07.21							

Hinweis: Die Berechnung ist exemplarisch, es wäre in vergleichbarem Umfang auch andere Tierarten wie Lamas, Alpackas oder dergleichen denkbar, welche ebenfalls für die Bewirtschaftung der angrenzenden Hangbereiche geeignet wären.

Anhang 2 Schlussbeurteilung Berner Heimatschutz



**BERNER HEIMATSCHUTZ
REGIONALGRUPPE
BURGDORF EMMENTAL**

Bauberater Amt Burgdorf
Daniele Galluzzo, dipl. Architekt HTL
Fichtenweg 6, 3400 Burgdorf
T: 031 305 50 52/ M: 079 940 50 50
daniele@quadrat.ch

Truberholz AG
Längengrund 8
3556 Trub

Burgdorf, 22. Juli 2021 ga

Gemeinde Trub	Amt	Strasse/Nr. Vorder Weg	Geb.-Nr. 31/32
Ort Trub	Koord.	Eigentümer/in bzw. Bauherr Markus Anliker	Parz.-Nr. 323
Einstufung:	Erhaltenswert		

Fachbericht zu Anfrage Markus Anliker, Kirchmattweg 6, 6340 Baar

Gesuchsteller: Markus Anliker, Kirchmattweg 6. 6340 Baar

Bauvorhaben: Ersatz Wohnteil Haus 31, sowie Neubau Haus 32

Beurteilung: Der Berner Heimatschutz, vertreten durch die Regionalgruppe Burgdorf Emmental, hat die vorliegende Anfrage eingehend studiert und diskutiert, und kommt zu folgender Beurteilung:

Der Neubau des Nebengebäudes ist nach der Überarbeitung deutlicher als Nebenbau lesbar, trotz des grossen Atelierteils. Die Ausgestaltung der Fassadenelemente muss noch genauer betrachtet werden, da diese noch zu sehr dem Bauernhaus ähneln. Hier ist eine modernere Ausführung gewünscht. Sicher positiv ist eine unterschiedliche Fassadengestaltung von Atelier und Wohnteil, mit der einfacheren Art im Atelier. Das traufseitige Vordach des Ateliers sollte wenn möglich nicht bündig mit der Südfassade des Wohnteils ausgeführt werden, sondern leicht zurückversetzt.

Der Ersatzbau des Bauernhauses ist mit den beiden Schleplukamen deutlich schlanker und eleganter. Die Gestaltung der Fensterfronten erscheint mir noch zu wenig konkret. Die Fensterhöhen sollten hier höher ausfallen oder die Stimen weniger hoch. Die Brüstung der Fenster sollte mit dem Blech unten abschliessen und keine eigene Brüstung mehr aufweisen. Die Materialisierung der gesamten Lukarnen ist noch zu prüfen. Die Breite ist nun maximal ausgereizt. Die westseitige Verschmelzung von Lukarne und Kamin ist zu trennen.

Das Zimmer im Tennteil West EG ist auf die Fassadenflucht des Wohnteils zurück zu kürzen. Dieser Erker ausbau ist so nicht zulässig.

Die Lichtbänder traufseitig sind in der Platzierung noch zu prüfen. Diese sind nicht zu hoch über der Traufe zu wählen.

Die genaue Ausgestaltung der südseitigen Befensterung im DG, sowie die west- und südseitige Befensterung im UG müssen auch noch im Detail angeschaut werden, sobald die Projektierung soweit fortgeschritten ist.

Grundsätzlich kann auf dieser Basis weiter geplant werden und entspricht den Ergebnissen aus dem gemeinsamen Workshop.

Antrag: Der Berner Heimatschutz, vertreten durch die Regionalgruppe Burgdorf Emmental, stellt den Antrag das vorliegende Projekt unter Berücksichtigung der oben angeführten Ergänzungen weiter zu bearbeiten.

In diesem Sinn verbleiben wir

mit freundlichen Grüssen
Berner Heimatschutz
Regionalgruppe Burgdorf Emmental
Der Bauberater:


D. Galluzzo
dipl. Architekt HTL