



Einwohnergemeinde Trubschachen

georegio  
atelier für raumentwicklung

# Gesamtrevision Ortsplanung

Erläuterungsbericht



Oktober 2024

**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
2.0	08.10.2024	Stand öffentliche Auflage

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>1</b>
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
<b>2</b>	<b>Zielsetzungen</b> .....	<b>4</b>
2.1	Allgemeine Entwicklungsziele und Leitsätze .....	4
2.2	Übereinstimmung der Zielsetzungen mit den übergeordneten Planungen .....	5
<b>3</b>	<b>Projektorganisation und Planungsprozess</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Zonenplan Siedlung</b> .....	<b>8</b>
4.1	Einzonungen weitgehend überbauter Gebiete .....	8
4.2	Aufzonungen.....	10
4.3	Umzonungen .....	13
4.4	Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauungsordnungen (UeO).....	13
4.5	Aufhebung Überbauungsordnungen.....	18
4.6	Weitere Zonenplanänderungen .....	19
4.7	Festlegung von Mindestdichten .....	20
4.8	Ortsbildschutzgebiet.....	21
4.9	Geprüfte und nicht weiterverfolgte Zonenplanänderung Bäreggstalden .....	21
<b>5</b>	<b>Zonenplan Landschaft</b> .....	<b>21</b>
5.1	Landschaftsschutzgebiete .....	21
5.2	Kulturobjekte .....	24
5.3	Naturobjekte .....	24
5.4	Naturgefahren .....	26
<b>6</b>	<b>Baureglement</b> .....	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr</b> .....	<b>29</b>
<b>8</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>31</b>
8.1	Allgemein.....	31
8.2	Öffentliche Mitwirkung .....	31
8.3	Vorprüfung .....	31
8.4	Auflage, Einsprachen und Beschluss .....	31
8.5	Genehmigung .....	31
<b>Anhang</b> .....		<b>32</b>
Anhang 1	Grundlagen für die Ortsplanungsrevision .....	32
Anhang 2	Siedlungsentwicklung nach innen .....	37
Anhang 3	Umgang mit bestehenden Planungsinstrumenten .....	42
Anhang 4	Erschliessung bei weitgehend überbauten Gebieten .....	43
Anhang 5	Interessenabwägung Naturgefahren.....	45
Anhang 6	Interessenabwägung Landschaftsschutzgebiete .....	51

## Beilagen

- Baureglement
- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Landschaft
- Inventarplan
- Richtplan Langsamverkehr und Erschliessung
- Strategiepapier Ortsplanungsrevision
- Mitwirkungsbericht
- Vorprüfungsbericht

## 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	Aktuelle Geschossigkeit der einzelnen Zonen .....	11
Abb. 6	ZPP 2 Rebermatte .....	14
Abb. 7	Eindrücke Richtprojekt .....	16
Abb. 8	Intensitätskarte Wasser HQ <sub>300</sub> (Revision der Gefahrenkarte Trubschachen, 2021) .....	17
Abb. 9	Luftbild Gebiet Bäreggstalden .....	21
Abb. 10	Überblick bisherige Landschaftsschutzgebiete und Vorgaben regionaler Richtplan .....	23
Abb. 11	Änderung Gefahrenstufe vorder Weg und obere Wegmatte (links: bisher, rechts: neu)	26
Abb. 12	Änderung Gefahrenstufe Unteri Sagi, Himmelhaus- und Hasenlehnmatte (links: bisher, rechts: neu) .....	26
Abb. 13	Erwartete Sanierungskosten für Brücken .....	30
Abb. 14	öV-Anschluss Trubschachen (rot = Zuglinie, orange = Buslinie & Erschliessungsgüteklassen C–E).....	32
Abb. 15	Kantonsstrassen Gemeinde Trubschachen .....	32
Abb. 16	Inventar der historischen Verkehrswege (IVS) .....	34
Abb. 17	Grundwasserschutzkarte .....	36
Abb. 18	Konsultationsbereich Störfallvorsorge.....	36
Abb. 19	Nutzungsreserven und –potentiale .....	37
Abb. 20	Verortung bestehende Reserven in der Gemeinde Trubschachen .....	41
Abb. 21	Mobile Hühnerställe und Folientunnel auf dem Gemeindegebiet Trubschachen .....	53

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Übersicht über die Einzonung von weitgehend überbauten Gebieten .....	10
Tab. 2	Geplante Umzonungen .....	13
Tab. 3	ZPP 1 – Änderungen auf den einzelnen Parzellen .....	14
Tab. 4	Aufhebung Überbauungsordnungen .....	19
Tab. 5	Weitere Zonenplanänderungen .....	20
Tab. 6	Mindestdichten auf Bauzonenreserven .....	21
Tab. 7	Verortung Einzelbäume .....	25

Tab. 8	Verortung Weiher .....	25
Tab. 9	Änderung Gefahrenstufe bei Baulandreserven .....	27
Tab. 10	Annahmen und Vorgaben zur Nutzung der bestehenden Bauzonen.....	38
Tab. 11	Nutzungsreserve in unüberbauten Bauzonen .....	38
Tab. 12	Nutzungspotentiale durch Massnahmen im überbauten Gebiet .....	39
Tab. 13	Nutzungsreserven und –potentiale.....	39
Tab. 14	Massnahmen zur Aktivierung und optimalen Nutzung der unüberbauten Reserven .....	40
Tab. 15	Massnahmen zur Aktivierung und optimalen Nutzung der überbauten Parzellen.....	40
Tab. 16	Bestehenden Baulandreserven .....	41
Tab. 17	Interessenabwägung Gefahrenggebiete (Einzonungen weitgehend überbaut, Parzellen 905–907) .....	50

# 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 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.

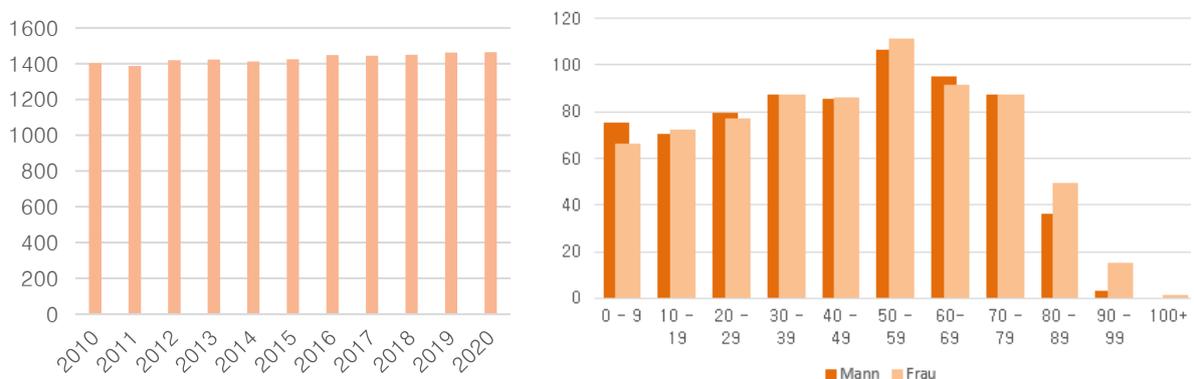


Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur (Quelle: Bundesamt für Statistik, 2020)

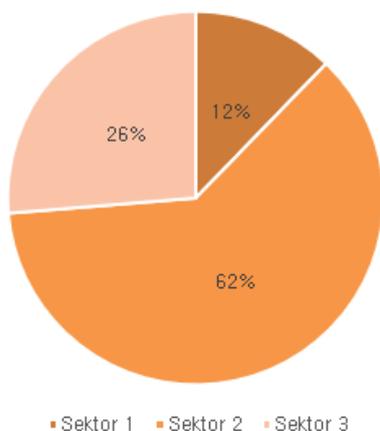


Abb. 2 Beschäftigte nach Wirtschaftssektor (Quelle: Bundesamt für Statistik, 2020)

### 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)

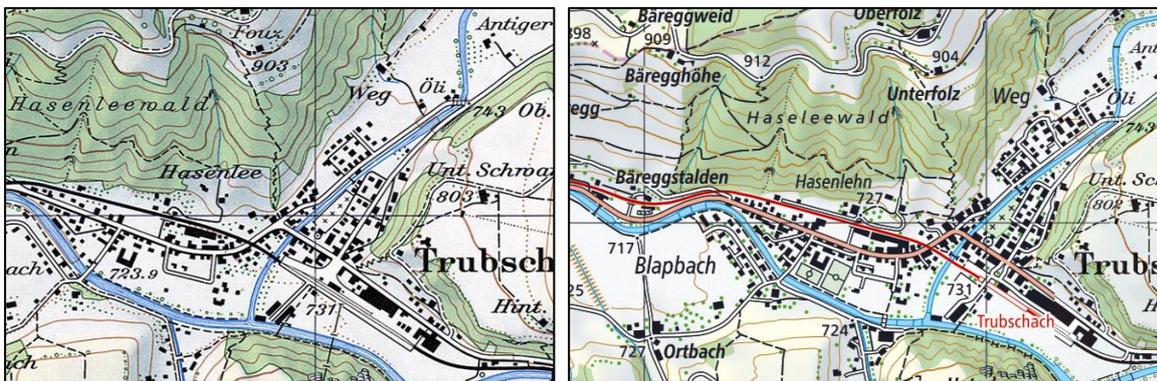


Abb. 4 Siedlungsentwicklung Trubschachen 1980 und 2018 (maps.geo.admin.ch)

### 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. 20 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<sup>plus</sup>.

#### 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 von der Gemeinde unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse überprüft werden. Ab 2025 läuft zudem, unter anderem

angestossen von der Gemeinde Trubschachen, auf regionaler Ebene eine generelle Überprüfung der Inhalte und Festsetzungen des Teilrichtplans Landschaft durch die Regionalkonferenz Emmental. Teilweise berücksichtigen die Inhalte des regionalen Teilrichtplans Landschaft die weiteren Ansprüche und Interessen an den Raum wie etwa die nachhaltige Weiterentwicklung der Arbeitsgebiete zu wenig, weshalb sich der Gemeinderat auch neben der Ortsplanung für diese Überarbeitung einsetzt.

Die Gemeinde wird den Zonenplan Landschaft überprüfen und anpassen, wenn die übergeordneten Planungsinstrumente, insbesondere der Teilrichtplan Landschaft der Regionalkonferenz Emmental angepasst ist. Die Gemeinde setzt sich bei der Überarbeitung des Teilrichtplans Landschaft dafür ein, dass die Landschaftsschutzgebiete und die damit verbundene Unterschutzstellung im Zonenplan Landschaft dort aufgehoben wird, wo das Interesse an der wirtschaftlichen Entwicklung diejenigen der landschaftlichen Qualitäten überwiegt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt verlangt aber der behördenverbindliche Teilrichtplan Landschaft die Unterschutzstellung. Im Rahmen der OPR werden dazu bspw. Landschaftsschutz- und/oder -schongebiete ausgeschieden. Für das Landschaftsbild besonders prägende Landschaftselemente wie freistehende Einzelbäume oder ökologisch wertvolle Objekte werden geschützt.

### **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 besseren Ausnützung geprüft. Allfällige Erweiterungen von Bauzonen werden dort konzentriert, wo bereits bestehende Anlagen und Infrastrukturen vorhanden sind. Mit den bestehenden Bauzonenreserven 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 (Siedlungsentwicklung 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 kantonalen Richtplan überprüft und erfüllen grundsätzlich die Anforderungen, vorbehalten bleibt diesbezüglich die detaillierte kantonale Vorprüfung. Gemäss dem im kantonalen Richtplan festgesetzten Entwicklungsbild gehört Trubschachen zum Gemeindetyp des zentrumsnahen ländlichen Gebiets. 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 Regelbauzone und Neuerarbeitung ZPP Vorschriften).

Die Inhalte des regionalen Teilrichtplans Landschaft werden umgesetzt, auch wenn es aus Sicht des Gemeinderats angesichts der anstehenden Überarbeitung des regionalen Teilrichtplans Land-

schaft durch die Regionalkonferenz Emmental nicht zweckmässig ist, diese Inhalte aktuell umzusetzen. Der regionale Teilrichtplan umfasst aus Sicht des Gemeinderats keine gesamtheitliche Betrachtung unter Berücksichtigung aller relevanten Interessen (Wirtschaft, Gesellschaft, Umwelt/Landschaft). Der Gemeinderat wird sich bei der Überarbeitung des Teilrichtplans Landschaft durch die Regionalkonferenz dafür einsetzen, dass in der umfassenden Interessenabwägung auch die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Interessen berücksichtigt werden. Die Gemeinde setzt sich bei der Überarbeitung des Teilrichtplans Landschaft insbesondere dafür ein, dass die Landschaftsschutzgebiete in den für die wirtschaftliche Entwicklung prädestinierten Gebieten und die damit verbundene Unterschutzstellung aufgehoben wird.

Nach der Überarbeitung des regionalen Teilrichtplan wird entsprechend die Ortsplanung in diesem Punkt anzupassen sein.

### 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. Nach der Überarbeitung aufgrund der Mitwirkung wurden die Unterlagen im November 2022 dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat im Juli 2023 den Vorprüfungsbericht erstellt. Nach der Klärung der Vorbehalte wurde die Planung bereinigt und anschliessend öffentlich aufgelegt.

Projektphase	2021				2022				2023				2024				2025	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2												
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.

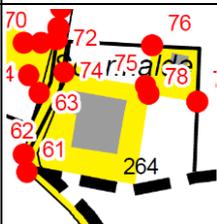
Die betroffenen Grundeigentümer/innen in Trubschachen wurden an einer Informationsveranstaltung vom 31. August 2021 über die Vor- und Nachteile der Einzonung informiert. Es werden nur diejenigen Grundstücke in die Bauzone aufgenommen, bei denen ein Interesse von Seiten der Grundeigentümer/innen bekannt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

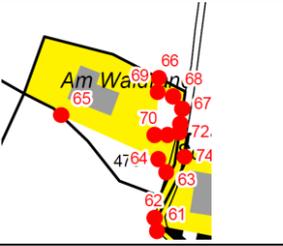
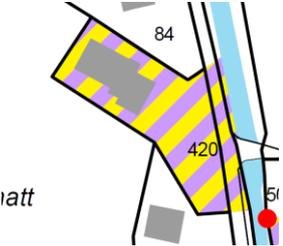
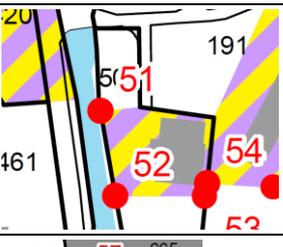
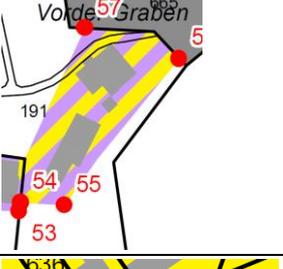
Die Einzonungen unterstehen der Mehrwertabgabe gemäss Art. 142 BauG. Vor der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevisionen wird der aus der Einzonung resultierende Mehrwert durch eine/n von der Gemeinde beauftragte Schätzer/in bestimmt und die Grundeigentümer/innen werden über den erwarteten Mehrwert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

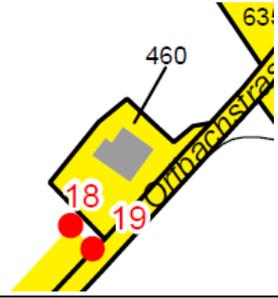
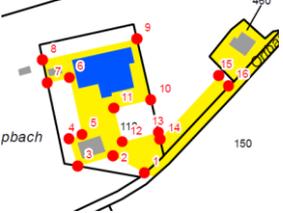
Für sämtliche Gebiete gilt, dass die Erschliessung (Strasse inkl. Wasser/Abwasser) sichergestellt sein muss. Nach Rücksprache mit der KPG kann festgehalten werden, dass Erschliessungsanlagen, die gemäss Baugesetz innerhalb Bauzone als Basis- und Detailerschliessungsanlage gelten und heute im Privatbesitz 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 4 sind sämtliche aktuellen Erschliessungs-Situationen dargestellt. Nach der kantonalen Vorprüfung werden wo nötig die entsprechenden Vereinbarungen mit Grundeigentümern getroffen.

Für Gebiete, die von blauem Gefahrengbiet betroffen sind, wurde eine Interessenabwägung vorgenommen (siehe Anhang 5). Nach der kantonalen Vorprüfung musste die Abgrenzung für verschiedene Einzonungen von weitgehend überbautem Gebiet reduziert werden, damit diese sich eng auf den bebauten Bereich beschränken.

Folgende Einzonungen von weitgehend überbautem Gebiet werden vorgenommen:

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

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

Parzelle Nr.	Zone künftig	Lokalisierung (Ausschnitt neuer Zonenplan)	Bemerkungen
460	Wohnzone 2		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gesuch Grundeigentümer für Einzonung im Rahmen der Mitwirkung</li> <li>▪ Die Verfügung der Mehrwertabgabe folgt nach Rechtskraft der OPR</li> </ul>
110/ 735	Wohnzone 2		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gesuch Grundeigentümer für Einzonung</li> <li>▪ Die Verfügung der Mehrwertabgabe folgt nach Rechtskraft der OPR</li> </ul>

Tab. 1 Übersicht über die Einzonung von weitgehend überbauten Gebieten

## 4.2 Aufzonungen

An geeigneten Standorten werden Gebiete in zwei-, drei- oder viergeschossige Zonen aufgezont, 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 an der Iffisstrasse, im Feldheim, an 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 aufgezont (siehe UeO Blapbach zwei- und dreigeschossiger Teil).
- Gebiete, die aufgrund des Ortsbildschutzes geschützt sind und viele schützenswerte oder erhaltenswerte Gebäude umfassen, werden nicht aufgezont (siehe zweigeschossige Kernzone in Baugruppe).

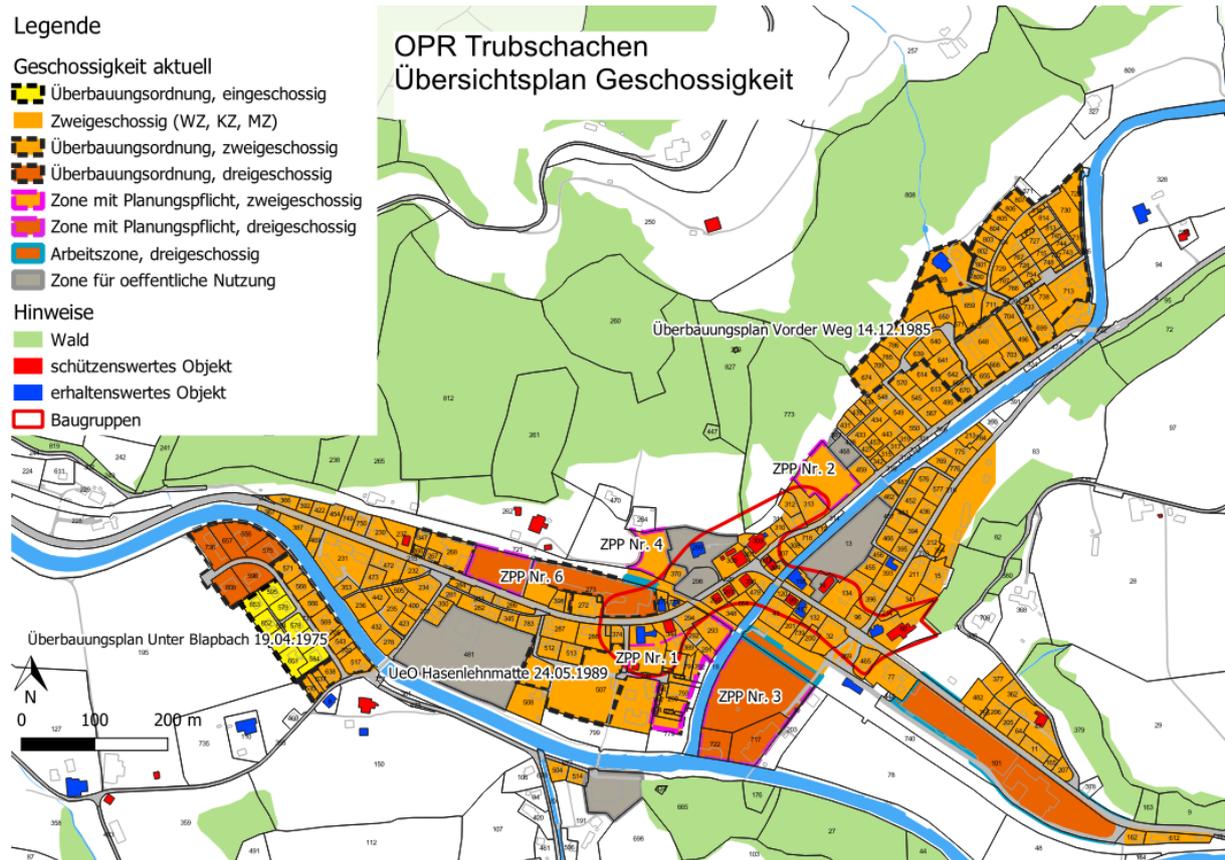


Abb. 5 Aktuelle Geschossigkeit der einzelnen Zonen

#### 4.2.1 Aufzoning Ilfisstrasse

- Angrenzend an den Perimeter bestehen bereits zweigeschossige Gebäude.
- Die gesetzten Grundsätze für Aufzoningungen werden erfüllt. Es befindet sich keine kantonale Baugruppe im Perimeter.



#### 4.2.2 Auf- und Umzoning Feldheim

- Angrenzend an den Perimeter sowie auch im Perimeter bestehen bereits dreigeschossige Gebäude.
- Die gesetzten Grundsätze für Aufzoningungen werden erfüllt. Es befindet sich keine kantonale Baugruppe im Perimeter.
- Das Gebiet liegt im Hauptsiedlungsgebiet, unmittelbar angrenzend an die Schule und viele Arbeitsplätze.



#### 4.2.3 Aufzoning Trubstrasse

- Die gesetzten Grundsätze für Aufzonungen werden erfüllt. Es befindet sich keine kantonale Baugruppe im Perimeter.
- Aufgrund der Mitwirkung wird die Aufzoning reduziert, es werden nur die grossen Grundstücke im Bereich der Wegstöcklistrasse aufgezont (Alterssiedlung und Stiftung SBE). In den übrigen, durch Einfamilienhäuser geprägten Bereichen, wird auf die Aufzoning verzichtet.



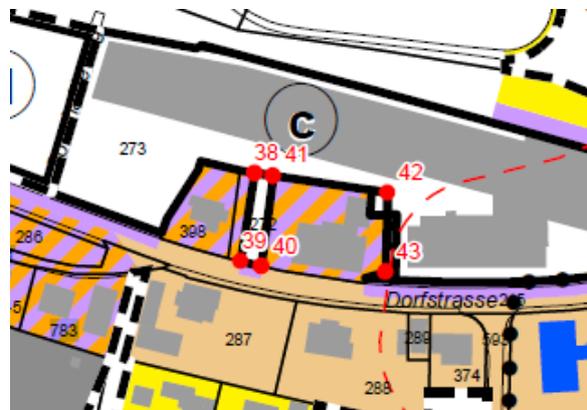
#### 4.2.4 Aufzoning Bahnhofstrasse

- 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.



#### 4.2.5 Aufzoning Dorfstrasse (Parzelle Nr. 272 und 398)

- Die Aufzoning wurde im Rahmen der Mitwirkung beantragt. Generell hat die Gemeinde für die Kernzone keine Aufzonungen vorgesehen, da jedoch angrenzend an die beiden hier genannten Parzellen bereits dreigeschossige Gebäude bestehen (siehe UeO), macht eine Aufzoning Sinn.
- Die gesetzten Grundsätze für Aufzonungen werden erfüllt. Die Gebäude befinden sich nicht innerhalb der kantonale Baugruppe.
- Das Gebiet liegt zudem im Hauptsiedlungsgebiet, unmittelbar angrenzend an das Gebiet «Feldheim», welches ebenfalls aufgezont wird.





	PN 280	PN 344, 389, 291, 292, 293
<b>Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV</b>	III (Aufstufung von II auf III vereinbar mit heutiger Nutzung als Heimatmuseum)	II (wie bisher)
<b>Erschliessung</b>	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

#### 4.4.2 ZPP 2 Rebermatte

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

- Das minimale und maximale Nutzungsmass wird auf mind. 2000 m<sup>2</sup> GfO und max. 3200 m<sup>2</sup> 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.
- 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.
- Der Perimeter bleibt unverändert.

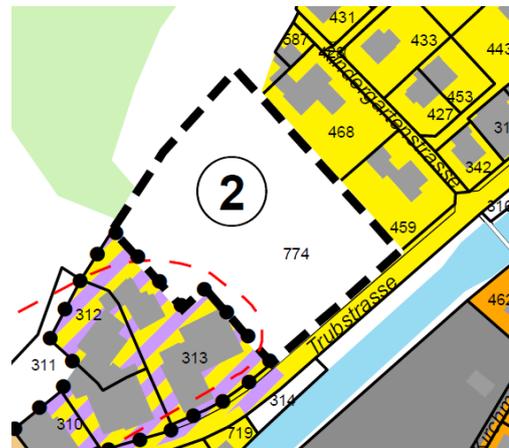


Abb. 6 ZPP 2 Rebermatte

#### 4.4.3 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 eingeht (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, welches 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 Hasenlehnmatte 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 anzuziehen 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 und auch gewisse gewerbliche Nutzungen 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 eine Wohnnutzung in Kombination mit einer damit verträglichen gewerblichen Nutzung vor. Eine gewerbliche Nutzung dürfte insbesondere in den zentraleren Teilen etwa im Umfeld des Heimatmuseums in Frage kommen, die Nutzungszuweisung zu den einzelnen Baubereichen erfolgt in der UeO.

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 m<sup>2</sup> GFo festgelegt. Je nachdem, ob die Gebäude vollständig 2- oder 3-geschossig realisiert werden und wie die architektonische Gestaltung schlussendlich realisiert 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. Die Distanz zur Spielfläche beträgt maximal 180 Meter. Ein sicherer Zugang ist via der Hasenlehnmattestrasse sichergestellt. Gemäss den Vorgaben des AGR wird für die Sportanlage eine separate Benutzungsordnung erstellt und durch den Gemeinderat beschlossen, welcher den Zugang für die Öffentlichkeit inkl. der Bewohnenden der Hasenlehnmatte am Nachmittag, Abend, Wochenende und Ferien regelt. Zudem wurden dem AGR mit Mail vom 6.05.2024 die nötigen Nachweise bezüglich der Belegung der Anlagen erbracht. Die Hinweise des AGR betreffend die Benutzungsordnung gemäss Mail vom 10.06.2024 wurden in der Folge berücksichtigt.

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

*Hochwasserschutz:* Die ZPP 3 befindet sich im gelben Gefahrengbiet, in welchem Zurückhaltung bei sensiblen Nutzungen (z.B. grössere Tiefgaragen) gefordert ist. Gemäss Art. 6 Abs. 3 BauG ist sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Die konkreten Massnahmen werden am Bauprojekt oder in der UeO festgelegt. Bei der Überarbeitung der Gefahrenkarte Trubschachen wurden im technischen Bericht Objektschutzmassnahmen aufgeführt, die für die Einstellhalle geprüft werden sollen: Erhöhung sämtlicher Gebäudeöffnungen über die zu erwartenden Hochwasserkoten, wasserdichte Ausführung sämtlicher Gebäudeöffnungen, mobile Massnahmen wie Dammbalken oder Klappschotts, Arealschutz betroffener Gebiete mit Mauern oder Dämmen. Feste Massnahmen sind dabei Mobilien immer vorzuziehen, da die Vorwarnzeit für sämtliche Gewässer kurz



Abb. 7 Eindrücke Richtprojekt

ist. Aus den Beilagen der überarbeiteten Gefahrenkarte kann entnommen werden, dass nur bei seltenen oder sehr seltenen Ereignissen (alle 300 Jahre) mit einer schwachen Gefährdung des Gebiets der ZPP 13 mit eher geringen Stauhöhen zu rechnen ist (Abb. 8). Für häufigere Ereignisse (alle 100 Jahre und häufiger) ist für das Gebiet kein Gefahrenpotential in der Gefahrenkarte ausgewiesen.

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



**Intensitäten HQ<sub>300</sub>**

- schwach
- mittel
- stark

Überflutungsfläche EHQ (keine Abgrenzung der Intensitäten)

**Intensitätskriterien**

*Prozess Wasser*

- schwach:**  $h$  sowie  $v \times h < 0.5 \text{ m bzw. m}^2/\text{s}$
- mittel:**  $0.5 \text{ m bzw. m}^2/\text{s} < h$  oder  $v \times h < 2.0 \text{ m bzw. m}^2/\text{s}$
- stark:**  $h$  oder  $v \times h > 2.0 \text{ m bzw. m}^2/\text{s}$

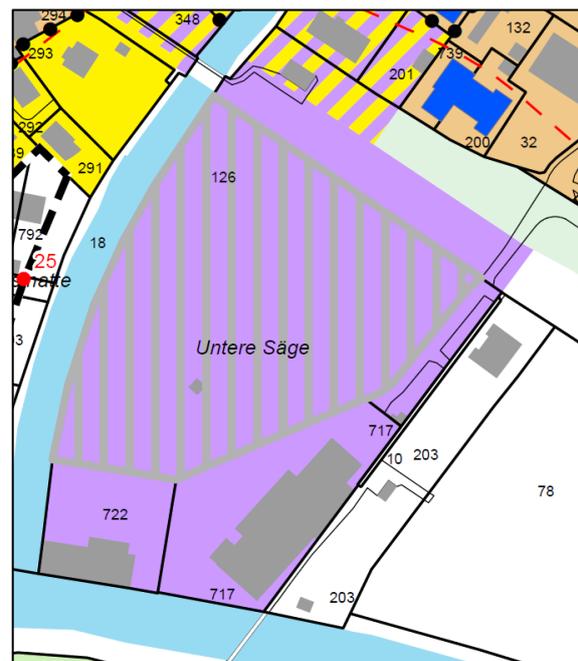
- $h$ : Fliesstiefe
- $v$ : Fließgeschwindigkeit
- $v \times h$ : spezifischer Abfluss (Abfluss pro Meter Breite)

Abb. 8 Intensitätskarte Wasser HQ<sub>300</sub> (Revision der Gefahrenkarte Trubschachen, 2021)

**4.4.4 Aufhebung ZPP 3 Untere Säge, Umzonung 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.



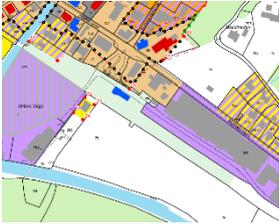
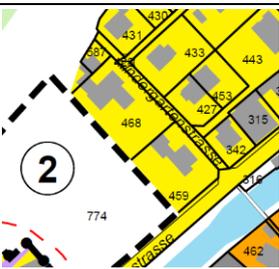
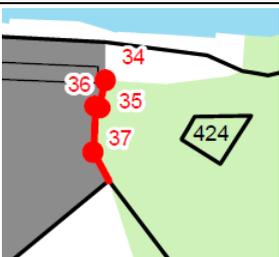
## 4.5 Aufhebung Überbauungsordnungen

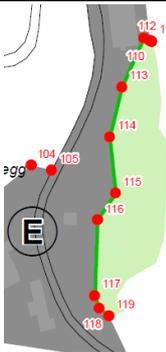
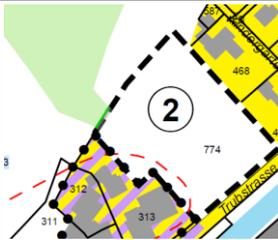
Überbauungs- ordnung	Zone künftig	Lokalisierung (Ausschnitt neuer Zonenplan)	Bemerkungen
UeO vorder Weg	Wohnzone 2 Wohnzone 3		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die UeO ist vollständig überbaut.</li> <li>▪ Aufgrund der festgelegten Grundsätze für potenzielle Aufzungsgebiete wird das Gebiet bei der Alterssiedlung in eine 3-geschossige Zone umgezont. Die restlichen Parzellen werden der W2 zugewiesen.</li> <li>▪ Die maximale Ausnützungsziffer entfällt mit der Aufhebung der UeO.</li> <li>▪ Neu sind auch Gebäude mit Flachdächern möglich.</li> <li>▪ Die einzelnen Überbauungsvorschriften der bisherigen UeO wurden im Detail geprüft, der Ersatz der Bestimmungen mit denjenigen der Regelbauzonen W2 und W3 wird als verhältnismässig beurteilt.</li> </ul>
UeO obere Wegmatte	Wohnzone 2 Mischzone 3 PN. 725 in ZSF PN. 731 in Grünzone		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In der UeO bestehen noch einzelne Baulandreserven. Die neu vorgegebenen Mindestdichten wären mit den Vorschriften der bestehenden UeO insbesondere für die Baufelder am Hang nicht vereinbar.</li> <li>▪ Der rückwärtige Bereich wird der Wohnzone 2 zugewiesen, der vordere Bereich gemäss den Grundsätzen für Aufzungen einer Mischzone 3.</li> <li>▪ Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen: Aufzongung (neu teilweise dreigeschossig), teilweise Festlegung Mindestdichte, Vergrösserung Gebäudelänge und Verkleinerung der Grenzabstände.</li> <li>▪ Parzelle Nr. 725 wird neu einer ZSF zugeführt (Spiel- und Begegnungsplatz)</li> <li>▪ Die Parzelle Nr. 731 wird der Grünzone zugeführt. Diese Parzelle wurde in der UeO bereits als Grünfläche genutzt. Dies soll weiterhin so bestehen bleiben.</li> <li>▪ Neu sind auch Gebäude mit Flachdächern möglich.</li> <li>▪ Die einzelnen Überbauungsvorschriften der bisherigen UeO wurden im Detail geprüft, der Ersatz der Bestimmungen mit denjenigen der Regelbauzone wird als verhältnismässig beurteilt.</li> </ul>
UeO Unter Blapbach	Wohnzone 2 Wohnzone 4		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die UeO ist vollständig überbaut.</li> <li>▪ Aufgrund der Vorgaben in der UeO sowie der festgelegten Grundsätze für potenzielle Aufzungsgebiete eignet sich hier neu abgestuft nach den Baubereichen eine zwei- und eine viergeschossige Wohnzone.</li> <li>▪ Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen: Keine Festlegung einer maximalen Ausnützungsziffer mehr, Verkleinerung der Grenzabstände sowie Vergrösserung der Gebäudelänge.</li> </ul>

Überbauungs- ordnung	Zone künftig	Lokalisierung (Ausschnitt neuer Zonenplan)	Bemerkungen
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestimmungen zur Dachgestaltung (keine Flachdächer und Dachaufbauten möglich) wird aufgehoben.</li> <li>Die einzelnen Überbauungsvorschriften der bisherigen UeO wurden im Detail geprüft, der Ersatz der Bestimmungen mit denjenigen der Regelbauzone wird als verhältnismässig beurteilt.</li> </ul>

Tab. 4 Aufhebung Überbauungsordnungen

### 4.6 Weitere Zonenplanänderungen

Parzellen Nrn.	Zone künftig	Lokalisierung (Ausschnitt neuer Zonenplan)	Bemerkungen
740 445 etc.	Bahnareal		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmen.</li> <li>Für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten gelten die Bestimmungen für die Kernzone.</li> <li>Das Bahnareal war bereits im bisherigen Baureglement bezeichnet und verortet, neu wird es im Zonenplan auch dargestellt.</li> </ul>
468, 428, 587, 773	Wohnzone 2		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die bestehende ZÖN D Kindergarten wird aufgehoben. Somit ist zukünftig auch eine Wohnnutzung und mit einem entsprechenden Entscheid der Gemeinde ein Verkauf der Liegenschaft möglich,</li> </ul>
15 und 83	Mischzone 3 und 4 und verbindliche Waldgrenze		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die freien Flächen zwischen dem Wald und der Bauzone im Bereich der heutigen Sägerei Herrmann werden der Mischzone zugewiesen, so dass die Festlegung der verbindlichen Waldgrenze erfolgen kann.</li> </ul>
665	Verbindliche Waldgrenze		<ul style="list-style-type: none"> <li>An der östlichen Grenze zur ZÖN B wurde an einer Begehung die Lage der verbindlichen Waldgrenze ermittelt, diese wird neu festgelegt.</li> </ul>

Parzellen Nrn.	Zone künftig	Lokalisierung (Ausschnitt neuer Zonenplan)	Bemerkungen
663	Verbindliche Waldgrenze		<ul style="list-style-type: none"> <li>Entlang der ZÖN E wurde an einer Begehung die Lage der verbindlichen Waldgrenze überprüft und neu aufgenommen. Diese wird neu/angepasst festgelegt.</li> </ul>
773, 774	Verbindliche Waldgrenze		<ul style="list-style-type: none"> <li>An der Grenze zwischen der Parzelle Nr. 774 und 773 wird eine neue verbindliche Waldgrenze festgelegt.</li> <li>Die Waldgrenze wurde per Mail vom 29.05.2024 vom AWN (Laur Ryser) bestätigt.</li> </ul>

Tab. 5 Weitere Zonenplanänderungen

### 4.7 Festlegung von Mindestdichten

Im Zonenplan und im Baureglement wird für verschiedene Flächen eine minimale Nutzungsdichte mit einer «GFZo<sup>1</sup>» 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 m<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> Geschossflächenziffer oberirdisch, vgl. Art. 28 BMBV und Art. 11 BauV

806	0.45
807	0.45
730	0.45
126	0.45

Tab. 6 Mindestdichten auf Bauzonenreserven

## 4.8 Ortsbildschutzgebiet

Im Ortsbildschutzgebiet sind Bauten und Anlagen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen. Bislang wurde in der Gemeinde Trubschachen kein Ortsbildschutzgebiet festgelegt. Neu wird das Ortsbildschutzgebiet im Zonenplan festgelegt, es orientiert sich an der kantonalen Baugruppe. Im Baureglement sind die dazugehörigen Bestimmungen enthalten.

## 4.9 Geprüfte und nicht weiterverfolgte Zonenplanänderung Bäreggstalden

Im Gebiet Bäreggstalden, Suesshüsli liegt u.a. die juzzi gartenbau an der Kantonsstrasse und ist der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Gärtnerei liegt am Dorfeingang von Trubschachen (von Langnau her betrachtet). Die Gemeinde beabsichtigte, dieses Gebiet der Arbeitszone zuzuweisen. Damit wäre eine Weiterentwicklung des Betriebs möglich.



Abb. 9 Luftbild Gebiet Bäreggstalden

Trotz intensiver Bemühungen der Gemeinde, dieses Gebiet als neue Arbeitszone aufzunehmen, musste schlussendlich aufgrund von Genehmigungsvorbehalten des Kantons auf die Einzonung verzichtet werden. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung beurteilt die Einzonung aufgrund der leicht abgesetzten Lage zwischen Trubschachen und der Arbeitszone von Langnau als nicht zulässig (Bundesrechtswidrige Kleinbauzone).

# 5 Zonenplan Landschaft

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

## 5.1 Landschaftsschutzgebiete

### 5.1.1 Ausgangslage und Interessenkonflikte

Es ist gemäss Art. 86 BauG die Aufgabe der Gemeinden, die schützenswerten Landschaften in der Ortsplanung mit geeigneten Massnahmen unter Schutz zu stellen. In der Region Emmental gibt es dazu als zusätzliche Vorgabe den regionalen Teilrichtplan Landschaft, der behördenverbindliche räumliche Vorgaben zu den Landschaftsschutzgebieten macht. Die Gemeinden müssen gemäss den Vorgaben des Richtplans diese Gebiete in der Ortsplanung umsetzen.

Die Festlegung der Landschaftsschutzgebiete hat sowohl im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung als auch auf die zukünftige Wirtschaftsentwicklung mit allfälligen Erweiterungen von Arbeitszonen zu grossen Diskussionen in der Gemeinde geführt. Aus Sicht des Gemeinderats wurden bei der Erarbeitung des Teilrichtplans Landschaft die landschaftlichen Schutzinteressen ohne genügende Abwägung mit weiteren Interessen wie der Entwicklung der Wirtschaft und Landwirtschaft festgelegt. Diese Haltung wird auch von der Kommission Raumplanung der Regionalkonferenz Emmental geteilt, die Überarbeitung des Teilrichtplans ist für die Aufnahme im Tätigkeitsprogramm ab 2025 vorgesehen.

In einem intensiven Austausch mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung, dem Amt für Wirtschaft, betroffenen Grundeigentümern und Unternehmen wurde ausgelotet, ob angesichts der anstehenden Überarbeitung ein Verzicht auf die Festlegung von Landschaftsschutzgebieten zumindest in einzelnen Gebieten möglich ist. Eine kurzfristige Lösung konnte dabei nicht gefunden werden, das Amt für Gemeinden und Raumordnung betont den behördenverbindlichen Status des bestehenden Teilrichtplans Landschaft. Bis zu einer Anpassung des regionalen Teilrichtplans ist dieser zwingend in seiner heutigen Form umzusetzen. Ohne die Umsetzung wäre demnach die ganze Ortsplanung nicht genehmigungsfähig. In diesem Zusammenhang hat das AGR explizit bestätigt und zugesichert, dass – insb. mit Blick auf die Parzellen Trubschachen 48 und 78, – nach einer Anpassung des Teilrichtplans Landschaft der Regionalkonferenz Emmental geänderte Verhältnisse im Sinne der Raumplanungsgesetzgebung vorliegen. Die heute unter Schutz gestellten Gebiete können umgehend wieder angepasst und aus dem Schutz entlassen werden, soweit sie im überarbeiteten Teilrichtplan Landschaft nicht mehr enthalten sind. Der Grundsatz der Planbeständigkeit, der bei Zonenplänen von einem Planungshorizont von 15 Jahren ausgeht, ist gemäss Bestätigung des AGR nicht anwendbar.

In der Gemeinde Trubschachen sind die flachen Gebiete im Talgrund entlang der Ilfis und Trueb ausserhalb des bestehenden Siedlungsgebiets fast vollständig als Landschaftsschutzgebiete bezeichnet. Damit geht einerseits eine Einschränkung im Hinblick auf die Erweiterung der Bauzonen einher, welche gerade für das Gewerbe in Zukunft existenziell notwendig werden kann. Andererseits kann ein Landschaftsschutzgebiet je nach Bestimmungen auch Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Produktion haben. Um Sicherzustellen, dass die Landschaftsschutzgebiete weder der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung, noch einer modernen landwirtschaftlichen Produktion entgegenstehen, hat der Gemeinderat die folgenden Massnahmen vorgesehen:

- Im Talgrund, der sich landwirtschaftlich auch für den Anbau von intensiveren Kulturen eignet, wird die landwirtschaftliche Bewirtschaftung mit einer speziellen Bestimmung zu den möglichen Bauten und Anlagen gewährleistet.
- In der Überarbeitung des regionalen Teilrichtplans Landschaft der Regionalkonferenz Emmental wird der Gemeinderat die wirtschaftlichen Interessen zusammen mit anderen betroffenen Gemeinden gewichtig einbringen und die Reduktion der Landschaftsschutzgebiete in den für die wirtschaftliche Entwicklung prädestinierten Gebieten verlangen. Im Anschluss daran können gemäss der Zusicherung des Amts für Gemeinden und Raumordnung auch die Landschaftsschutzgebiete im Zonenplan Landschaft wieder überarbeitet werden, da der Grundsatz der Planbeständigkeit nicht anwendbar ist.

### 5.1.2 Festlegung der Landschaftsschutz- und -schongebiete im Zonenplan Landschaft

Im bestehenden Hinweis-/Richtplan Schutz bestanden zwei (eher kleine) Landschaftsschutzgebiete (Blapbachbergli, südlich des Dorfes und Hinter Blapbach, am südlichsten Gemeindepunkt). 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, liegen die Gebiete «Offenhaltung Landschaft» insbesondere an den Hängen entlang dem Tal.

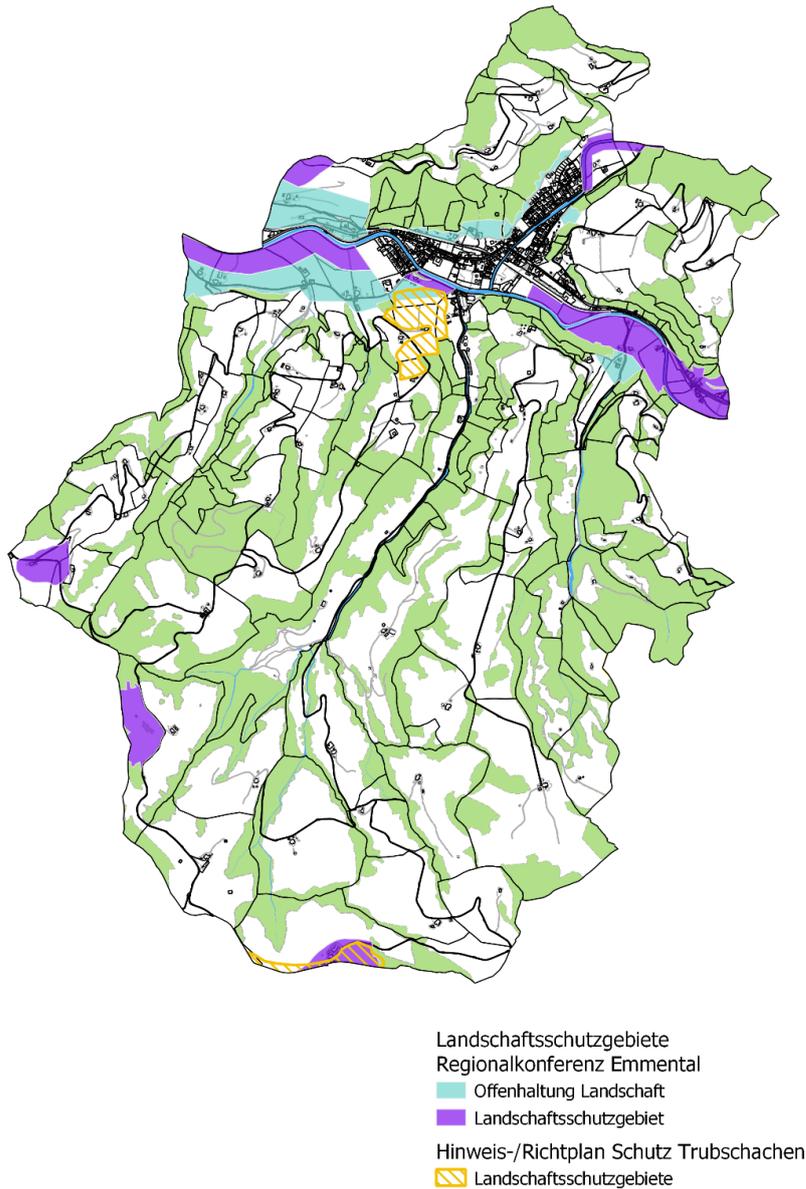


Abb. 10 Überblick bisherige Landschaftsschutzgebiete und Vorgaben regionaler Richtplan

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 sowie bspw. kleinstrukturierte Gemüseanbauflächen mit Folientunnels und dergleichen 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. Auf den Parzellen Nrn. 48/78 wird ebenfalls ein Landschaftsschutzgebiet festgelegt, nachdem das AGR in der Vorprüfung auf eine entsprechende Festlegung bestanden hat. Aus raumplanerischer Gesamtsicht handelt es sich um den prädestinierten Standort für eine langfristige Erweiterung der Gewerbezone. Aus Sicht der Gemeinde können langfristig die Interessen an einer gewerblichen Nutzung das Interesse an einer Freihaltung der Landschaft klar

überwiegen. Zum heutigen Zeitpunkt verlangt aber der behördenverbindliche Teilrichtplan Landschaft der Regionalkonferenz Emmental die Unterschutzstellung. Die Gemeinde setzt sich bei der Überarbeitung des Teilrichtplans Landschaft insbesondere dafür ein, dass die Landschaftsschutzgebiete und die damit verbundene Unterschutzstellung auf diesen Parzellen aufgehoben wird. Nach der Überarbeitung des regionalen Teilrichtplan wird entsprechend die Ortsplanung mindestens in diesem Punkt anzupassen sein.

- Die Bestimmungen im Baureglement zu den Landschaftsschutzgebieten werden neu formuliert. In den entsprechend bezeichneten Gebieten sind weiterhin temporäre Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Produktion während einer Dauer von maximal 6 Monaten pro Jahr zugelassen (in begründeten Fällen um 3 Monate verlängerbar). Diese Bestimmung kommt in den Landschaftsschutzgebieten im Talgrund zur Anwendung, die sich für eine ackerbauliche Produktion eignen. Zum Schutz der Kulturen sind in diesen Gebieten solche temporären Bauten und Anlagen gerade im Zusammenhang mit dem Klimawandel vermehrt notwendig. Im Anhang 6 ist die Interessenabwägung zu den Bestimmungen der Landschaftsschutz- und -schongebiete dargelegt, diese wurde vom AGR so akzeptiert.

In den Gebieten «Offenhaltung Landschaft» gemäss dem regionalen Teilrichtplan Landschaft ist die Aufnahme als Landschaftsschutzgebiet ebenfalls zu prüfen. Offene Gebiete, die an Landschaftsschutzgebiete angrenzen, oder speziell exponierte Hangbereiche mit einer gewissen Grösse werden neu als Landschaftsschongebiete aufgenommen. Nicht aufgenommen werden hingegen Gebiete, die bereits weitgehend mit Bauten und Anlagen bebaut sind oder schmale Streifen entlang von Wäldern (z.B. oberhalb des Dorfes Trubschachen), wo eine Bebauung mit Bauten und Anlagen ohnehin nicht in Frage kommt. Im Baureglement wird ein neuer Artikel für diese Landschaftsschongebiete aufgenommen, welcher weniger strenge Vorgaben macht als in den Landschaftsschutzgebieten.

## 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. Im Inventarplan sind zudem die bekannten archäologischen Fundstellen eingetragen.

**Historische Verkehrswege:** Die Abschnitte von historischen Verkehrswegen mit Substanz und mit viel Substanz werden im Zonenplan Landschaft grundeigentümerverbindlich 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 grundeigentümerverbindlich 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](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.

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

Parzellen Nr.	x-Koordinate	y-Koordinate
196	2630068	1195844
121	2630427	1195563
121	2630142	1195245
121	2629487	1194441
74	2630001	1194416
74	2630051	1194272
74	2630056	1194244
74	2629945	1194580
626	2629682	1193821
70	2630054	1193976
62	2629235	1193174
23	2630956	1192850
349	2630758	1197959
349	2630844	1197903
55	2630949	1194979
74	2630758	1195398

Tab. 8 Verortung Weiherr

## 5.4 Naturgefahren

Die Gefahrenkarte wurde 2021 überprüft und überarbeitet. Die resultierenden Gefahrenggebiete werden im Zonenplan Landschaft grundeigentümergebunden festgelegt, der bisherige Zonenplan Gefahrenhinweise aus dem Jahr 2010 wird aufgehoben. Verglichen mit der alten Gefahrenkarte 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 Gefahrenggebiet. Im Zusammenhang mit dem Wasserbauprojekt am Vorder Weggräbli wird es in diesem Gebiet zu weiteren Anpassungen an der Gefahrenkarte kommen.

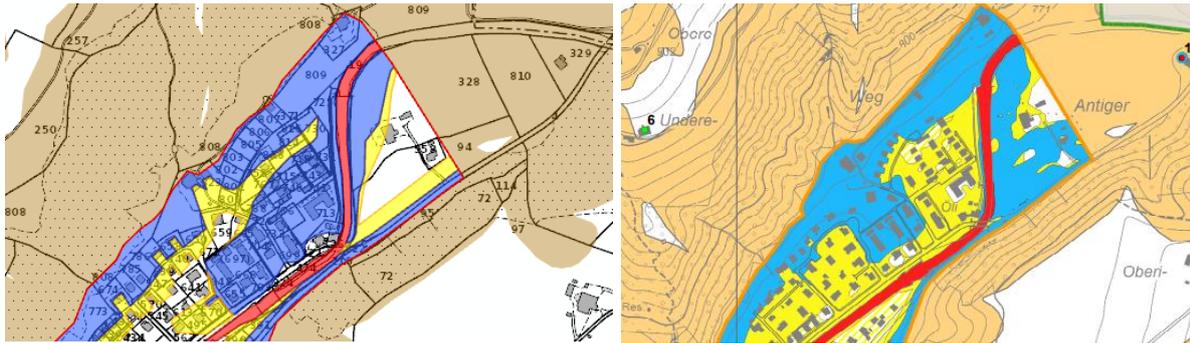


Abb. 11 Änderung Gefahrenstufe vorder Weg und obere Wegmatte (links: bisher, rechts: neu)

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

### Gebiet Unteri Sage, Himmelhausmatte und Hasenlehnmatte



Abb. 12 Änderung Gefahrenstufe Unteri Sagi, Himmelhaus- und Hasenlehnmatte (links: bisher, rechts: neu)

Von den neuen Gefahrenggebieten 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	Gefahrenggebiet alt	Gefahrenggebiet 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
805 806 807	Wohnzone	Blau	Blau
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, Vorprüfung und öffentliche Auflage farblich markiert. Gegenstand des Beschlusses der Gemeindeversammlung ist aber das gesamte Reglement und zur Genehmigung wird das Reglement ohne die farblichen Markierungen eingereicht.

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 öffentliche Einrichtungen für Werkhof, Feuerwehr und Entsorgung zonenkonform sind. Arbeitszone: Die Bestimmungen wurden an das kant. Musterbaureglement angepasst.
Mass der Nutzung	Grenzabstände: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reduktion der Grenzabstände in zweigeschossigen Zonen auf 3 m / 6 m</li> <li>▪ Grenzabstände für dreigeschossige Zonen 3 m / 6 m, für viergeschossige Zonen neu 4 m / 8 m</li> </ul> Gebäudelänge: Die Gebäudelängen werden in den folgenden Zonen angepasst oder neu aufgenommen: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ W3: 40 m</li> <li>▪ M3/W4/M4: 45 m</li> </ul> Fassadenhöhe traufseitig/giebelseitig: Diese werden für die neuen Zonentypen wie folgt festgelegt: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ W3/M3: 10 m und 14.5 m</li> <li>▪ W4/M4: 13 m und 17.5 m</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Für Pultdächer wird präzisiert, dass die <math>F_h</math> bei der höheren Seite des Pultdachs gilt</li> </ul> <p>Neben der Mehrhöhe um 1.0 m wird auch eine Mehrhöhe von 2.0 m möglich, sollte die Neigung des massgebenden Terrains in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadenlinie mindestens 20 % betragen.</p>
Mindestdichten	Es wird eine Mindestdichte für grössere unüberbaute Baulandreserven aufgenommen
Weitere baupolizeiliche Masse	<p>Für kleinere Gebäude und Gebäudeteile mit einer max. Fassadenhöhe <math>F_h</math> von 3.5 m und einer max. <math>a_{GbF}</math> von 60 m<sup>2</sup> gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.0 m. Sie müssen also keinen grossen Grenzabstand aufweisen.</p> <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 Längsfassade 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>
Abstand zur Landwirtschaftszone	Neu wird für Gebäude ein Zonenabstand von 2.0 m zur Landwirtschaftszone aufgenommen. Für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gilt ein Abstand von 1.0 m. Damit wird gewährleistet, dass die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung uneingeschränkt möglich bleibt.
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	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.
Strassenabstand von Garagen	Bisher galten für Garagen grössere Strassenabstände. Diese Bestimmung wird gestrichen, auch für Garagen gelten die reglementarischen Strassenabstände.
Zonen für öffentliche Nutzungen	In den ZöN A und C werden die Grundzüge der Überbauung neu geregelt. Die ZöN D Kindergarten wird in eine normale Wohnzone umgezont. Der Bedarf für eine ZöN ist nicht mehr gegeben. Die ZöN D wird entsprechend gestrichen. Die Bezeichnungen der ZöN E und F werden angepasst (neu ZöN D und ZöN E).
Zone für Sport und Freizeit	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.
Grünzone	Neu wird im Zonenplan auf der Parzelle Nr. 731 eine Grünzone ausgeschieden und im Baureglement näher beschrieben.
Zwischennutzungen	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.

ZPP 1 Himmelhausmatte	Es werden Anpassungen bezüglich der Entlassung des nördlichen Teilbereichs und der generellen Regelung von Attika im Baureglement vorgenommen.
ZPP 2 Rebermatte	Die Änderungen sind im Kapitel 4.4.2 beschrieben.
ZPP 3	Die bisherige ZPP 3 untere Säge wird aus dem Baureglement gestrichen. Es wird die neue ZPP 3 Hasenlehnmatte aufgenommen, die Vorschriften sind im Kapitel 4.4.3 beschrieben.
Dachgestaltung	Die zulässige Dachgestaltung in den Regelbauzonen wird wie folgt angepasst: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausserhalb Kernzone sind neu auch Flachdächer mit oder ohne Attika und Pultdächer möglich</li> <li>▪ 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.</li> <li>▪ Der minimale Abstand von Dachaufbauten zu First, Ort und Traufe wird gestrichen.</li> <li>▪ Der Beizug der kantonalen Denkmalpflege wird nicht mehr explizit für die Dachgestaltung in der Kernzone gefordert. Der Beizug betrifft nicht im Speziellen die Dachgestaltung, sondern allgemein ortsbildrelevante Bauvorhaben in Baugruppen.</li> <li>▪ Für Dachaufbauten im Ortsbildschutzgebiet wird eine neue Regelung gemäss Musterbaureglement aufgenommen.</li> </ul>
Reklamen und Plakatierung	Es wird aufgenommen, dass Plakatanschlagstellen auch an der Bahnhofstrasse zugelassen sind.
Gestaltungsspielraum	Der bisherige Art. 30 Abs. 2 BauR zu möglichen Ausnahmen von baupolizeilichen Massen wird gestrichen, dieser ist gemäss den kantonalen Vorgaben nicht mehr zulässig.
Ökologischer Ausgleich	Das Verbot zur Freisetzung von gebietsfremden Pflanzen und Tieren wird aufgenommen. Es wird definiert, dass nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 30 m <sup>2</sup> (anstelle der bisher festgelegten 50 m <sup>2</sup> ) übersteigt, begrünt werden, sofern sie nicht für die Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden.
Erneuerbare Energie	Der folgende Planungsgrundsatz wird im Baureglement aufgenommen: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bei der gleichzeitigen Erstellung von mehreren Wohnungen ist die Erstellung eines gemeinsamen Werks für Heizung und Warmwasser zu prüfen und wenn wirtschaftlich tragbar, umzusetzen.</li> </ul> Weitergehende Regelungen, welche generell den Einsatz von erneuerbaren Energieträgern vorschreiben, wurden vom AGR in der Vorprüfung als nicht Genehmigungsfähig beurteilt.
Ortsbildschutzgebiet	Das neu festgelegte Ortsbildschutzgebiet wird im Baureglement geregelt.
Landschaftsschutzgebiete	Die Landschaftsschutzgebiete werden neu im Baureglement und im Zonenplan Landschaft geregelt. Die Landschaftsschutzgebiete sind grundsätzlich von Bauten und Anlagen freizuhalten. Ausnahmen sind in den bezeichneten Gebieten für temporäre Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Produktion während einer Dauer von maximal 6 Monaten pro Jahr zugelassen (um maximal 3 Monate verlängerbar).
Landschaftsschongebiete	Landschaftsschongebiete werden neu im Baureglement und im Zonenplan Landschaft geregelt.

## 7 Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr

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 hat in der Mitwirkung zudem auf die Sanierungskosten für zwei im Fusswegnetz enthaltene Brücken aufmerksam gemacht. Falls diese Brücken im Fusswegnetz enthalten bleiben, lösen die anstehenden Sanierungen hohe Kosten aus. Deshalb wurden Rückmeldungen für oder gegen die Aufnahme dieser Brücken im Fusswegnetz und zu den damit verbundenen Kosten aus der Bevölkerung gewünscht. In der Mitwirkung gab es nur zustimmende Voten zur Aufnahme der Verbindungen ins Fusswegnetz und folglich zum Erhalt der Anlagen.

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

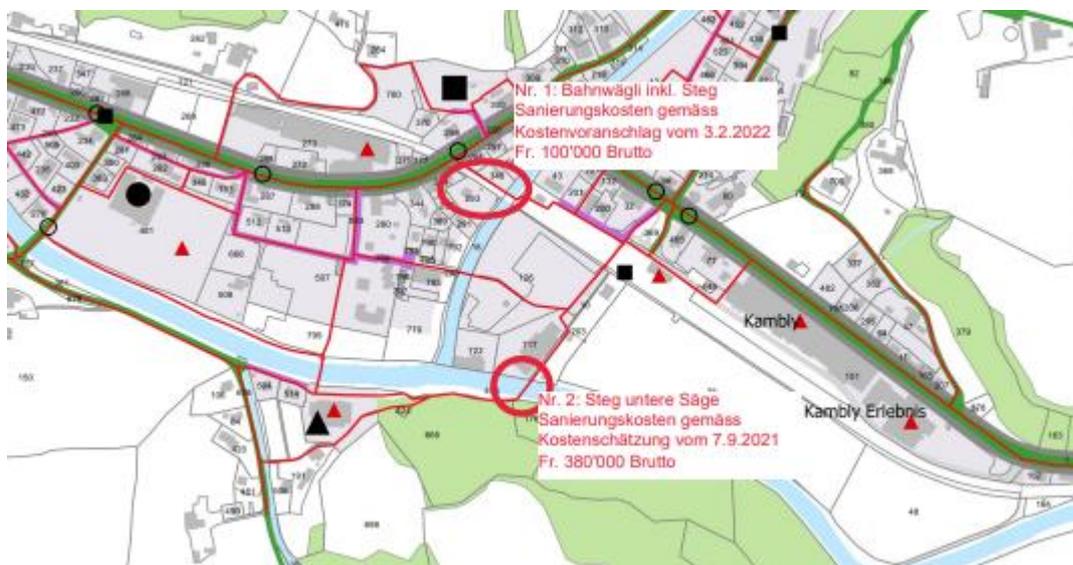


Abb. 13 Erwartete Sanierungskosten für Brücken

## 8 Verfahren

### 8.1 Allgemein

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

### 8.2 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 26.05.2022 – 29.07.2022 statt. Eine öffentliche Informationsveranstaltung fand am 22.06.2022 um 19:30 statt. Im Rahmen der Mitwirkung gingen 37 Eingaben ein. Der Umgang mit den Eingaben ist im separaten Mitwirkungsbericht abgehandelt.

Die öffentliche Mitwirkung für die Aufhebung der Überbauungsordnungen fand zeitgleich zur öffentlichen Auflage statt, im Publikationstext wurde entsprechend darauf hingewiesen.

Die öffentliche Mitwirkung für die Aufhebung bestehender Richtpläne fand parallel zur öffentlichen Auflage der OPR statt, im Publikationstext wurde entsprechend darauf hingewiesen.

### 8.3 Vorprüfung

Aus der Vorprüfung ergab sich in verschiedenen Punkten ein Bereinigungsbedarf an der Planung. Mehrheitlich handelte es sich um formelle Anpassungen an den Unterlagen, für den Gemeinderat materiell bedeutend waren insbesondere die Vorbehalte zu den Landschaftsschutzgebieten und der Arbeitszone Bäreggstalden.

- Arbeitszone Bäreggstalden: Die neue Arbeitszone (Siehe Kapitel 4.9) wurde als nicht Genehmigungsfähig beurteilt, auch am Bereinigungsgespräch konnte keine Lösung gefunden werden. Auf die Aufnahme der Zone wird verzichtet.
- Landschaftsschutzgebiete: Das AGR verlangte zusätzliche Landschaftsschutzgebiete und verschärfte Bestimmungen zu den Landschaftsschutzgebieten. Teilweise konnten Kompromisse gefunden werden, jedoch nicht in allen Punkten zur vollen Zufriedenheit des Gemeinderats. Die Planung wurde so angepasst, dass sie genehmigungsfähig ist.

Die Planung wurde entsprechend bereinigt und für die öffentliche Auflage vorbereitet.

### 8.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss

*folgt*

### 8.5 Genehmigung

*folgt*

## Anhang

### Anhang 1 Grundlagen für die Ortsplanungsrevision

#### 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. In der vorliegenden Ortsplanungsrevision erfolgen keine Zonenplanänderungen, für die Anforderungen an die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr bestehen.

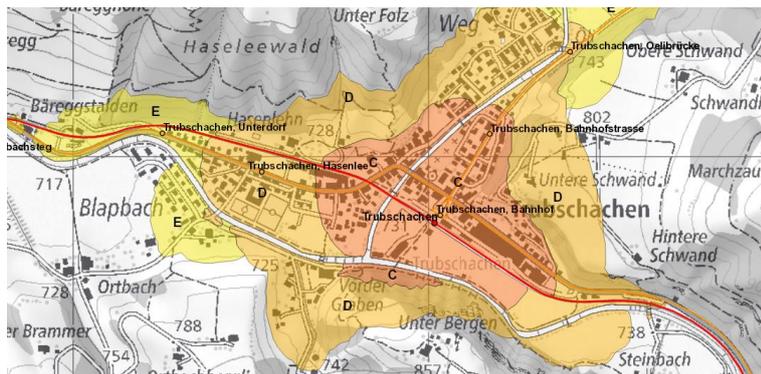


Abb. 14 öV-Anschluss Trubschachen (rot = Zuglinie, orange = Buslinie & Erschliessungsgüteklassen C–E)

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. 14).

##### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Gemeinde Trubschachen ist für den MIV regional gut erschlossen (siehe Abb. 15). Die Kantonsstrasse Nr. 1408 Trubschachen–Trub und 10 Neuchâtel–Kerzers–Bern–Langnau–Luzern führen durch die Gemeinde.

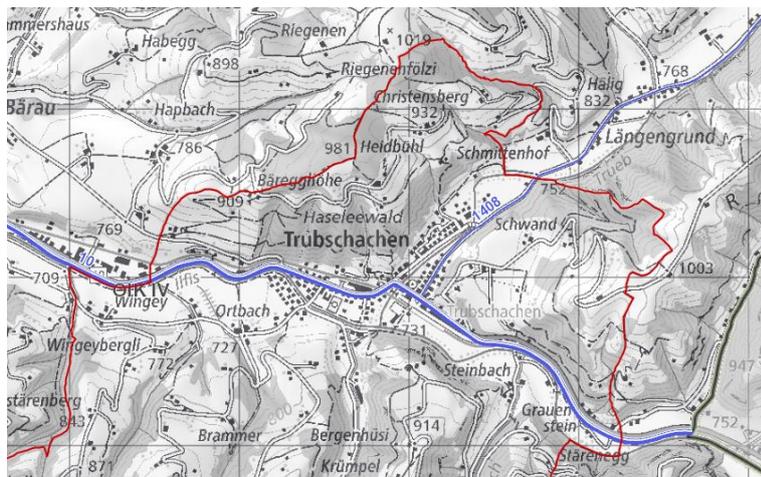


Abb. 15 Kantonsstrassen Gemeinde Trubschachen

## 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. 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).

## 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 grundeigentümergebundenes 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

## 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.

## Wildtiere

Die wichtigsten planungsrechtlichen Inhalte zur Thematik Wildtiere sind dem Inventarplan zu entnehmen. Im südlichen Gemeindegebiet besteht ein Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung. Mit der Ortsplanung werden im Gebiet keine Veränderungen vorgenommen, welche zu einer Beeinträchtigung des Wildtierkorridors führen könnten.

## 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.

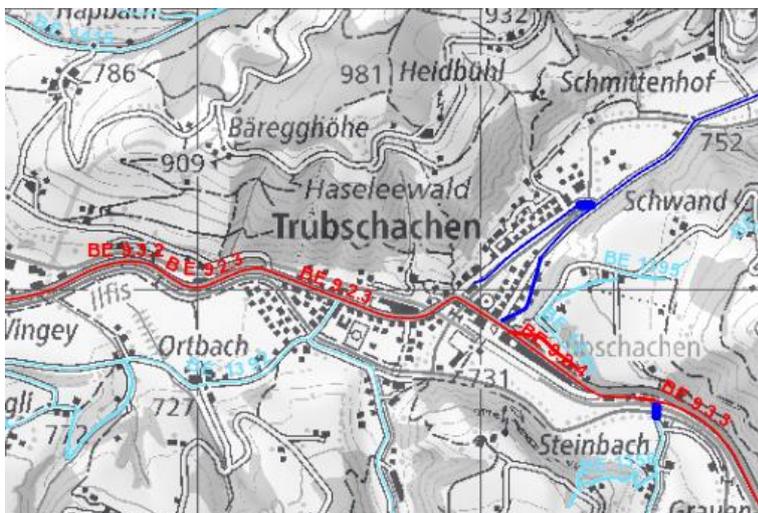


Abb. 16 Inventar der historischen Verkehrswege (IVS)

## Archäologie

In der Gemeinde Trubschachen sind keine archäologischen Schutzgebiete vorhanden. Bekannte archäologische Fundstellen sind im Inventarplan eingetragen.

## 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 kantonale Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) ebenfalls genehmigt. Im Zonenplan Siedlung werden die neuen Waldfeststellungen unter den Festlegungen, bereits genehmigte Waldfeststellungen unter den Hinweisen aufgeführt.

## Umwelt

### Boden und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Grundlage für den Erhalt der Fruchtfolgeflächen 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 Fruchtfolgeflächen 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 Fruchtfolgeflächen gilt 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.

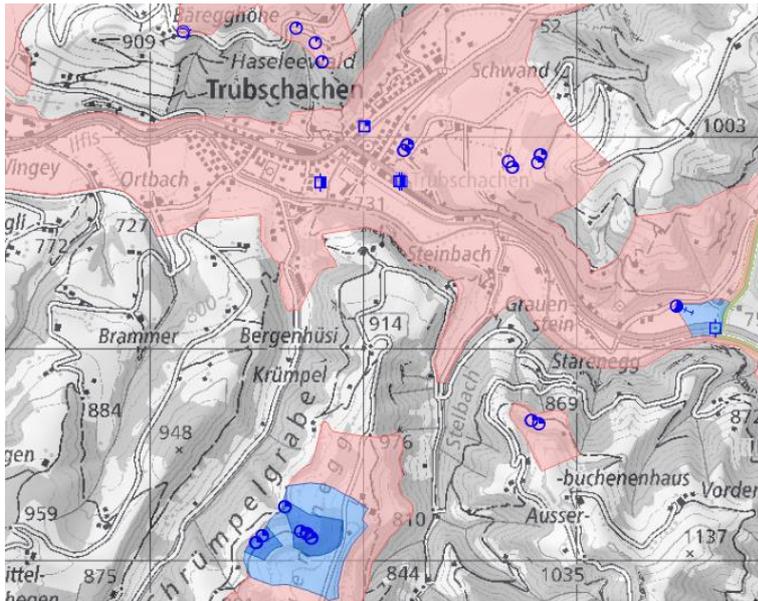


Abb. 17 Grundwasserschutzkarte

### 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 Umzonung 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. 18 Konsultationsbereich Störfallvorsorge

## 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.

### Rahmenbedingungen

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 Ausenentwicklung", 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:

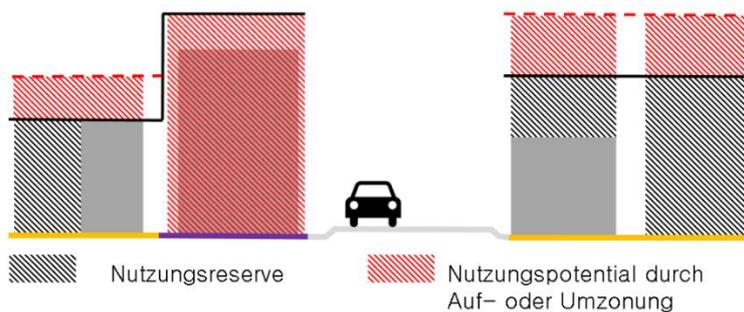


Abb. 19 Nutzungsreserven und -potentiale

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

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	55 RN/ha	Erhebung AGR, 2023
Durchschnittliche Haushaltsgrösse in der Gemeinde Trubschachen	2.36 Personen	BFS, 2020
Leerwohnungsbestand	1.87%	BFS, 2021
<b>Baulandbedarf (WMK)</b>	<b>1.7 ha</b>	Richtplan Kanton Bern (Massnahmenblatt A_01)
<b>Reserven (WMK)</b>	<b>3.08 ha</b>	Erhebung Gemeinde auf Grundlage Kanton, 2022
<b>Handlungsspielraum für Einzonungen</b>	<b>– ha</b>	Flächengleiche Kompensation nötig

Tab. 10 Annahmen und Vorgaben zur Nutzung der bestehenden Bauzonen

## 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> GF/RN)	Schätzung 2 Raumnutzer (RN) (Grundlage: 52 RN/ha)
30'800 m <sup>2</sup>	13'860 m <sup>2</sup>	213 RN	160 RN
<b>Mittelwert Nutzungsreserven</b>		<b>186 RN</b>	

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 <sup>2</sup> ]	RND heute [RN/ha]	RND Zukunft [RN/ha]	Zusätzli- che RN	Realisier- bar bis 2030 (%)
Einzonung weitgehend überbauter Gebiete in Regelbauzone (nur überbaute Bereiche) <sup>1</sup>	8'000	30	40	8	2 RN (20 %)
Aufzonung 2-geschossige in 3-geschossige Zonen	50'000	50	60	50	10 RN (20%)
Aufzonung 2-geschossige in 4-geschossige Zone	14'000	50	60	15	3 RN (20%)
<b>Nutzungspotential</b>				<b>63 RN</b>	<b>15 RN</b>

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)		15 RN

Tab. 13 Nutzungsreserven und -potentiale

## 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.

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

<b>Massnahme</b>	<b>Bemerkung / Stand</b>
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:

<b>Massnahme</b>	<b>Bemerkung / Stand</b>
Überprüfung der Zonenzuteilung	Verschiedene Gebiete werden einer Zone mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten zugewiesen. Dies betrifft insbesondere die Aufzonen 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

### Monitoring / Controlling

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

### Übersicht und Liste der unüberbauten Bauzonen

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

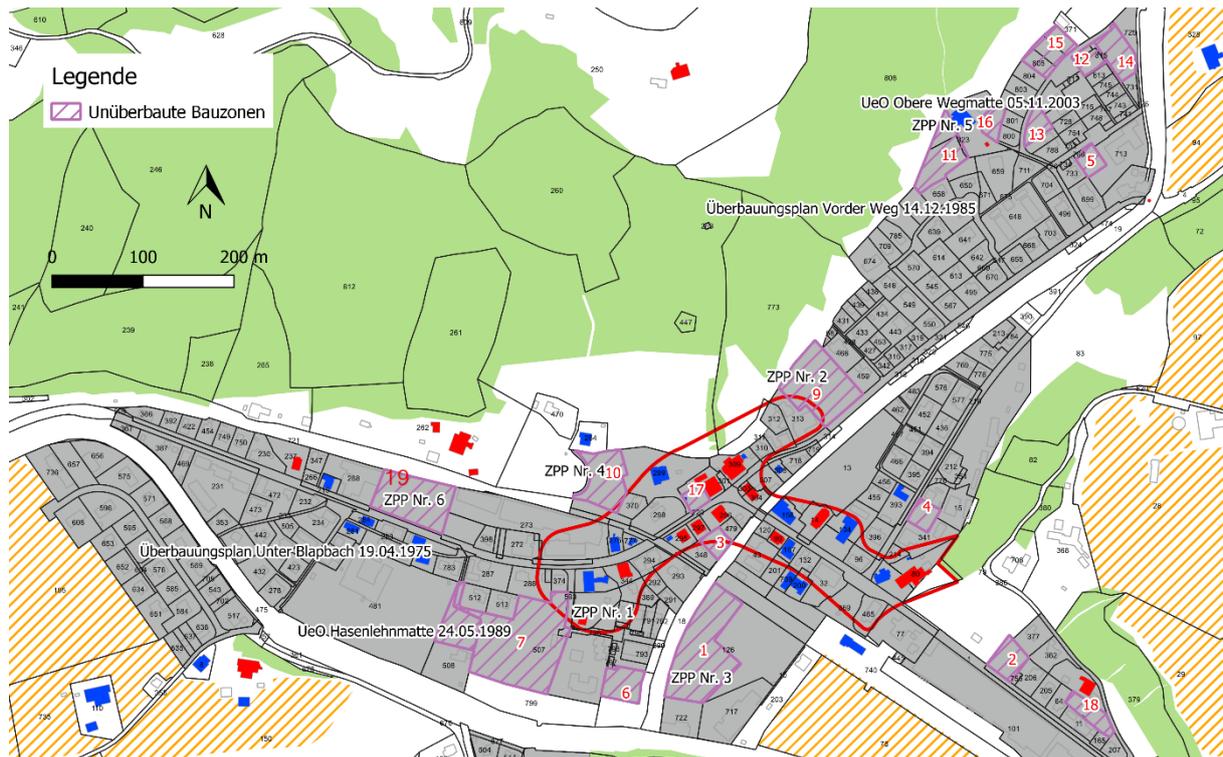


Abb. 20 Verortung bestehende Reserven in der Gemeinde Trubschachen

Nr.	PZ	m <sup>2</sup>	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

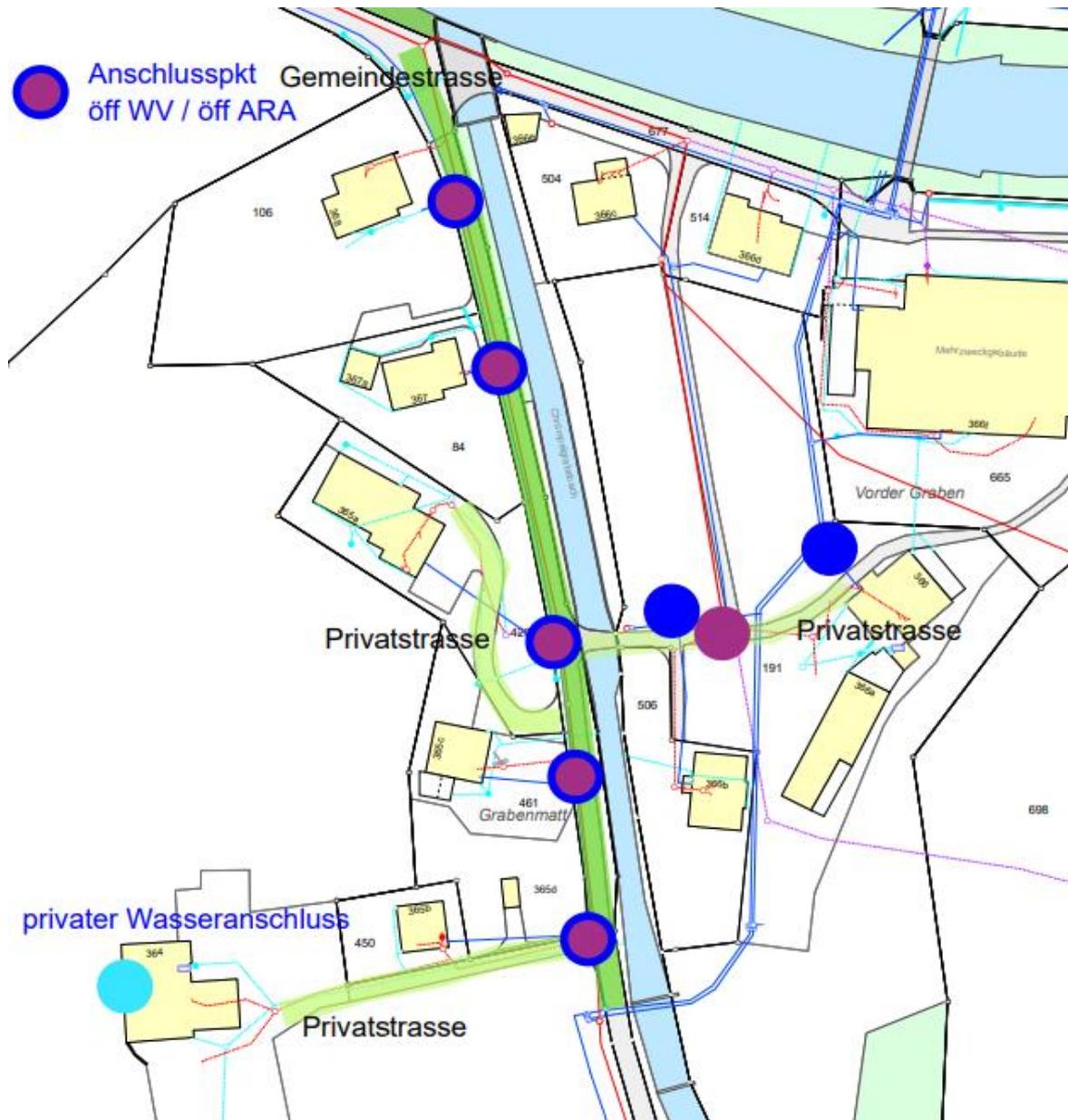
Tab. 16 Bestehenden Baulandreserven

### Anhang 3 Umgang mit bestehenden Planungsinstrumenten

Instrument	Datum	Handlungsbedarf
<b>Grundordnung</b>		
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)
<b>Überbauungsordnungen und ZPP</b>		
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
<b>Richtpläne</b>		
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

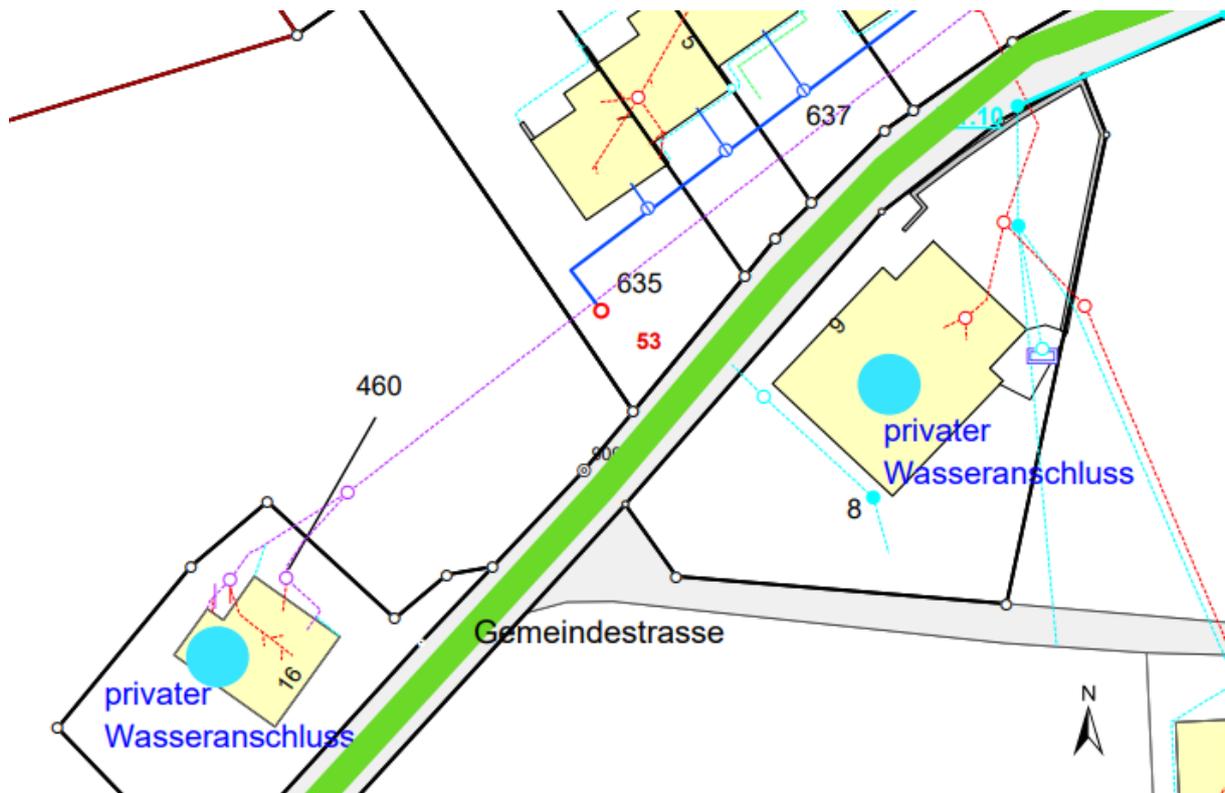
## Anhang 4 Erschliessung bei weitgehend überbauten Gebieten

### Gebiet Grabematt



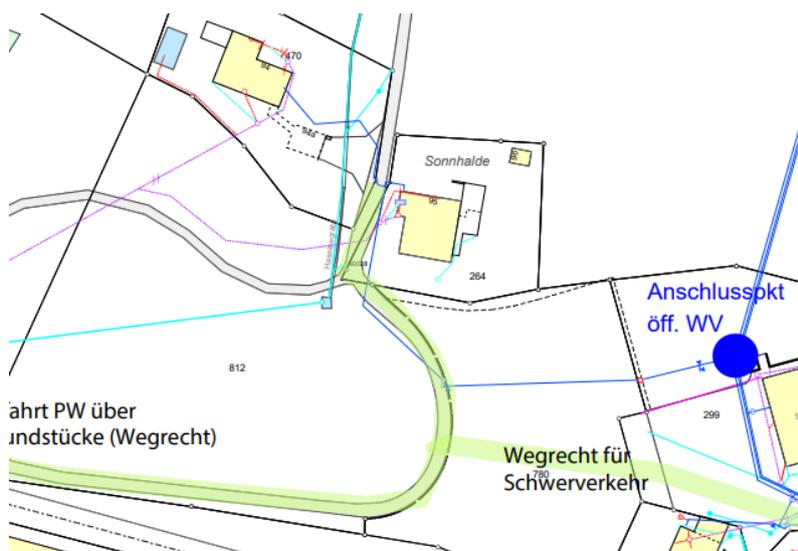
➔ Erschliessung mittels Strasse und Abwasser/Wasser vorhanden

## Gebiet Ortbachstrasse



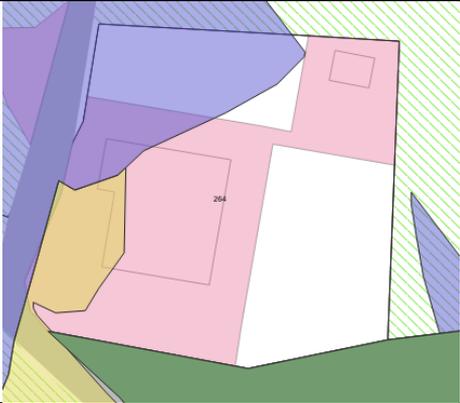
- ➔ Erschliessung mittels Strasse vorhanden
- ➔ Erschliessung von Abwasser/Wasser aktuell privat, Gemeinde wird den Anschluss soweit nötig in Zukunft übernehmen

## Gebiet Sonnhalde



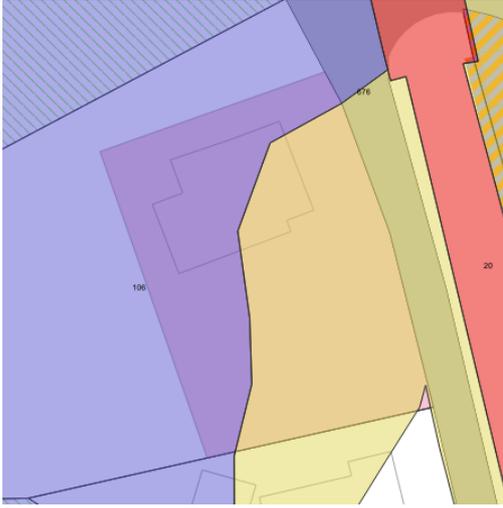
- ➔ Erschliessung mittels Strasse privat gesichert
- ➔ Erschliessung von Abwasser/Wasser aktuell privat, Übernahme durch Gemeinde nicht Pflicht, da die Anlagen vor 1971 erstellt wurden»

## Anhang 5 Interessenabwägung Naturgefahren

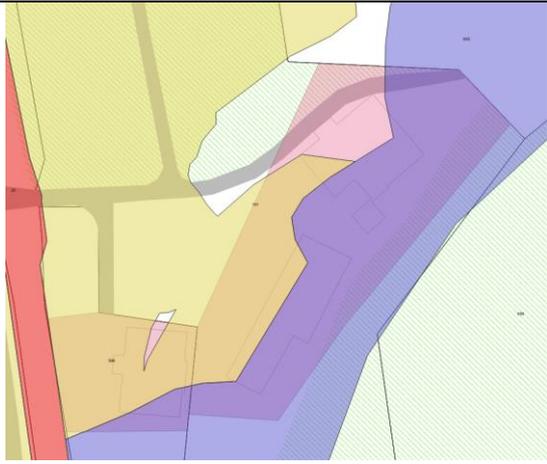
	<b>Parzelle Nr. 264</b>
Planausschnitt	
Naturgefahr	Überschwemmungen, Hangmuren Blaues Gefahrengebiet (Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung) Gelbes Gefahrengebiet (Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung)
Grundstücknutzung heute:	Landwirtschaftszone, Wohnen
Grundstücknutzung künftig:	Wohnzone 2
Letztes bekanntes Ereignis gemäss Ereigniskataster	Überschwemmung/ Hochwasser vom 1.6.2004 (Schäden an Tieren, Strassen, Bahnlinien, Wald und Landwirtschaftsflächen) Rutschung am 22.6.1953 (keine Schäden)
Interessenabwägung	gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt D_03)
Alternativstandorte	Da es sich um die Einzonung eines weitgehend überbauten Gebiets handelt, stehen dem Grundeigentümer für die Weiterentwicklung seines Grundstücks keine Alternativstandorte zur Verfügung.
Lage der Bauzone	Die Parzelle 264 grenzt im Süden an die ZPP 4 «Sonnhalde». Für deren Nutzung ist eine verdichtete Überbauung mit Mehrfamilien- oder Doppel-familienhäusern und bei entsprechendem Bedarf integrierten Nutzungen von Schule/Kindergarten vorgesehen. Auf drei Seiten grenzt das Gebiet an die Landwirtschaftszone an. Die Nachbarparzelle 470 soll ebenfalls als weitgehend überbaut eingezont werden.
Gefahrenstufe	Die vorgesehene Bauzone liegt teilweise im blauen und gelben Gefahrengebiet und grenzt an kein rotes Gefahrengebiet.
Schadenpotenzial	Aufgrund der weitgehenden Überbauung ist das zusätzliche Nutzungspotential durch die Einzonung in der Gefahrenzone eher gering. Für zukünftige bauliche Massnahmen gelten die beschränkten Baumöglichkeiten nach Art. 6 BauG: In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Das zusätzliche Schadenpotenzial durch die Einzonung ist als gering einzuschätzen.
Beschluss Gemeinde	Die Gefahrensituation durch die Einzonung des bereits bebauten Gebiets wird nur in geringem Masse verschärft. Aus diesem Grund wird das Nutzungsinteresse im vorliegenden Fall höher gewichtet als das Schutzinteresse.

	<b>Parzelle Nr. 470</b>
Planausschnitt	
Naturgefahr	Überschwemmungen, Hangmuren Blaues Gefahrengebiet (Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung) Gelbes Gefahrengebiet (Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung)
Grundstücknutzung heute:	Landwirtschaftszone, Wohnen
Grundstücknutzung künftig:	Wohnzone 2
Letztes bekanntes Ereignis gemäss Ereigniskataster	Überschwemmung/ Hochwasser vom 1.6.2004 (Schäden an Tieren, Strassen, Bahnlinien, Wald und Landwirtschaftsflächen) Rutschung am 22.6.1953 (keine Schäden)
Interessenabwägung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt D_03)	
Alternativstandorte	Da es sich um die Einzonung eines weitgehend überbauten Gebiets handelt, stehen dem Grundeigentümer für die Weiterentwicklung seines Grundstücks keine Alternativstandorte zur Verfügung.
Lage der Bauzone	Die Parzelle 470 grenzt im Osten an die Parzelle 264, welche im Rahmen der OPR ebenfalls als weitgehend überbautes Gebiet eingezont wird (siehe oben). Südlich anschliessend an die Parzelle 264 liegt die ZPP4 «Sonnhalde», für die eine verdichtete Überbauung mit Mehrfamilien- oder Doppelfamilienhäusern und bei entsprechendem Bedarf integrierten Nutzungen von Schule/Kindergarten vorgesehen sind. Auf drei Seiten grenzt die Parzelle 470 an die Landwirtschaftszone an.
Gefahrenstufe	Die vorgesehene Bauzone liegt teilweise im blauen und gelben Gefahrengebiet und grenzt an kein rotes Gefahrengebiet.
Schadenpotenzial	Aufgrund der weitgehenden Überbauung ist das zusätzliche Nutzungspotential durch die Einzonung in der Gefahrenzone eher gering. Für zukünftige bauliche Massnahmen gelten die beschränkten Baumöglichkeiten nach Art. 6 BauG: In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Das zusätzliche Schadenpotenzial durch die Einzonung ist als gering einzuschätzen.

Beschluss Gemeinde	Die Gefahrensituation durch die Einzonung des bereits bebauten Gebiets wird nur in geringem Masse verschärft. Aus diesem Grund wird das Nutzungsinteresse im vorliegenden Fall höher gewichtet als das Schutzinteresse.
-----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<b>Parzelle Nr. 106</b>
Planausschnitt	
Naturgefahr	Hangmuren Blaues Gefahrengebiet (Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung) Gelbes Gefahrengebiet (Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung)
Grundstücknutzung heute:	Landwirtschaftszone, Wohnen
Grundstücknutzung künftig:	Mischzone 2
Letztes bekanntes Ereignis gemäss Ereigniskataster	Keine Einträge
Interessenabwägung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt D_03)	
Alternativstandorte	Da es sich um die Einzonung eines weitgehend überbauten Gebiets handelt, stehen dem Grundeigentümer für die Weiterentwicklung seines Grundstücks keine Alternativstandorte zur Verfügung.
Lage der Bauzone	Die Parzelle 106 grenzt im Osten an die bestehende Mischzone 2. Auf drei Seiten grenzt die Parzelle an die Landwirtschaftszone an.
Gefahrenstufe	Die vorgesehene Bauzone liegt teilweise im blauen und gelben Gefahrengebiet. Jenseits der Strasse «Grabenmatt» fliesst der Chrümpelbach, welcher im roten Gefahrengebiet liegt.
Schadenpotenzial	Aufgrund der weitgehenden Überbauung ist das zusätzliche Nutzungspotenzial durch die Einzonung in der Gefahrenzone eher gering. Für zukünftige bauliche Massnahmen gelten die beschränkten Baumöglichkeiten nach Art. 6 BauG: In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn

	mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Das zusätzliche Schadenpotenzial durch die Einzonung ist als gering einzuschätzen.
Beschluss Gemeinde	Die Gefahrensituation durch die Einzonung des bereits bebauten Gebiets wird nur in geringem Masse verschärft. Aus diesem Grund wird das Nutzungsinteresse im vorliegenden Fall höher gewichtet als das Schutzinteresse.

	<b>Parzelle Nr. 191</b>
Planausschnitt	
Naturgefahr	Hangmuren Blaues Gefahrengebiet (Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung) Gelbes Gefahrengebiet (Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung)
Grundstücknutzung heute:	Landwirtschaftszone, Wohnen
Grundstücknutzung künftig:	Mischzone 2
Letztes bekanntes Ereignis gemäss Ereigniskataster	Keine Einträge
Interessenabwägung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt D_03)	
Alternativstandorte	Da es sich um die Einzonung eines weitgehend überbauten Gebiets handelt, stehen dem Grundeigentümer für die Weiterentwicklung seines Grundstücks keine Alternativstandorte zur Verfügung.
Lage der Bauzone	Die Parzelle 191 grenzt im Norden/Nordosten an die bestehende Zone für öffentliche Nutzung «B Mehrzweckanlage», die bereits überbaut ist. Im Südwesten schliesst das Gebiet an die Parzelle 506 an, welche im Rahmen der OPR ebenfalls als weitgehend überbautes Gebiet in die Mischzone 2 eingezont wird. Auf den übrigen Seiten grenzt die Parzelle 191 an die Landwirtschaftszone an.
Gefahrenstufe	Die vorgesehene Bauzone liegt teilweise im blauen und gelben Gefahrengebiet und grenzt an kein rotes Gefahrengebiet.
Schadenpotenzial	Aufgrund der weitgehenden Überbauung ist das zusätzliche Nutzungspotenzial durch die Einzonung in der Gefahrenzone eher gering. Für zukünftige bauliche Massnahmen gelten die beschränkten Baumöglichkeiten

	nach Art. 6 BauG: In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Das zusätzliche Schadenpotenzial durch die Einzonung ist als gering einzuschätzen.
Beschluss Gemeinde	Die Gefahrensituation durch die Einzonung des bereits bebauten Gebiets wird nur in geringem Masse verschärft. Aus diesem Grund wird das Nutzungsinteresse im vorliegenden Fall höher gewichtet als das Schutzinteresse.

	<b>Parzellen Nr. 805–807</b>
Planausschnitt	
Naturgefahr	Hangmuren Blaues Gefahrengebiet (Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung)
Grundstücknutzung heute:	Überbauungsordnung obere Wegmatte (Baufeld für Wohnbauten, Freihaltezone)
Grundstücknutzung künftig:	Wohnzone 2
Letztes bekanntes Ereignis gemäss Ereigniskataster	Keine Einträge
Interessenabwägung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt D_03)	
Alternativstandorte	Da es sich um die Überführung einer Überbauungsordnung in die Regelbauzone handelt, stehen dem Grundeigentümer für die Weiterentwicklung seines Grundstücks keine Alternativstandorte zur Verfügung.
Lage der Bauzone	Die Parzellen 805–807 stellen den nordwestlichen Abschluss der bestehenden UeO obere Wegmatte dar (Baufeld A). Die gesamte UeO wird im Rahmen der OPR in die W2 überführt. Im Nordosten schliesst die Parzelle 371 an, die im Zug der OPR als weitgehend überbautes Gebiet ebenfalls in die W2 einzont wird. Im Norden grenzen die Parzellen an die Landwirtschaftszone.
Gefahrenstufe	Die vorgesehene Bauzone liegt vollständig im blauen Gefahrengebiet und grenzt an kein rotes Gefahrengebiet.

Schadenpotenzial	Für den nordöstlichen Rand des Baufeld A war in der UeO ein Freihaltebereich von 10 Metern festgelegt. Auch nach der Aufhebung der UeO gelten die gesetzlichen Grundlagen aus dem Baugesetz: Für zukünftige bauliche Massnahmen gelten die beschränkten Baumöglichkeiten nach Art. 6 BauG: In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Das zusätzliche Schadenpotenzial durch die Einzonung ist als gering einzuschätzen, da mit geeigneten baulichen Massnahmen der notwendige Schutz des darunterliegenden Baulandes sichergestellt werden kann.
Beschluss Gemeinde	Die Gefahrensituation der Parzellen 805–805 wird durch die Überführung der UeO in die Regelbauzone nicht verschärft. Die bestehenden gesetzlichen Grundlagen sind ausreichend, um den notwendigen Schutz sicherzustellen. Eine Bebauung nur mit Schutzbauten (wie für den Freihaltebereich der UeO vorgesehen) würde ebenfalls eine Überbauung von Kulturland bzw. Bodenversiegelung bedeuten. Insofern ist die Möglichkeit einer Bebauung mit Wohngebäuden, welche aber der Naturgefahrensituation in besonderem Masse Rechnung tragen, zu bevorzugen. Aus diesem Grund wird das Nutzungsinteresse im vorliegenden Fall höher gewichtet als das Schutzinteresse.

Tab. 17 Interessenabwägung Gefahrengebiete (Einzonungen weitgehend überbaut, Parzellen 905–907)

## Anhang 6 Interessenabwägung Landschaftsschutzgebiete

Die Ausführungen des vorliegenden Anhangs stehen unter dem Vorbehalt der Ausführungen des Erläuterungsberichts zur Anpassung des Teilrichtplans der Regionalkonferenz Emmental sowie der Bestrebungen der Gemeinde und von Privaten, dass für den Landschaftsschutz eine Lösung gefunden wird, welche neben den landschaftlichen und landwirtschaftlichen Interessen auch die wirtschaftlichen Interessen angemessen berücksichtigt und insbesondere die für die wirtschaftliche Entwicklung prädestinierten Flächen nicht unter Landschaftsschutz stellt. In den dafür prädestinierten Gebieten soll der Landschaftsschutz gemäss den Bestrebungen der Gemeinde und der Zusicherung des AGR nach Anpassung des Teilrichtplans Landschaft möglichst rasch aufgehoben werden. Für diese Gebiete ergibt sich dann auch eine veränderte Ausgangslage für die folgende Interessenabwägung.

In der Gemeinde Trubschachen bedecken die regionalen Landschaftsschutzgebiete grosse Teile der Talsohle entlang der Ilfis, welche gleichzeitig die am besten zu bewirtschaftenden und fruchtbarsten Böden umfasst. Dass diese Gebiete von neuen, dauerhaften Bauten freigehalten werden und somit für die landwirtschaftliche Produktion zur Verfügung stehen, ist in vielen Fällen sowohl im Interesse des Landschaftsschutzes als auch im Interesse der Landwirtschaft. Die Entwicklung der Landwirtschaft, der Witterungsbedingungen und die Anforderungen des Marktes gehen jedoch damit einher, dass für die landwirtschaftliche Produktion auch gewisse temporäre Bauten und Anlagen notwendig sind. Einige Aspekte werden hier aufgeführt, diese Liste ist nicht abschliessend:

- Die zunehmenden extremen Wetterereignisse bedingen einen Schutz von empfindlichen Kulturen sowohl vor Hagel, aber auch zum Rückhalt von Wasser bei Trockenheit.
- Ein Schutz ist auch notwendig, da die Ansprüche der Konsumenten sehr hoch sind. Produkte mit Schäden oder Unschönheiten können nur mit einem sehr hohen Preisabschlag verkauft werden und sind nicht wirtschaftlich.
- Die Abnehmer verlangen nach einer hohen Zuverlässigkeit der Produktion. Damit die Schweizer Produkte zum verlangten frühen Zeitpunkt im Regal stehen, müssen sie geschützt werden (z.B. Frühkartoffeln unter dem Vlies).
- In der Hühnerhaltung verlangt der Konsument nach einer tiergerechten Haltung mit Freilauf und immergrünem Untergrund, wie sie nur mit den mobilen Ställen geboten werden kann. Die grossen Legeställe können keinen vergleichbar tiergerechten Auslauf auf der Wiese bieten, die Auslaufflächen sind dort innert Kürze nur noch bare Erde. Die artgerechte Tierhaltung in mobilen Ställen ist eine ideale Ergänzung für landwirtschaftliche Betriebe, da sie mit vergleichsweise tiefen Investitionen in dauerhafte Infrastrukturen auskommt (dafür mehr Arbeitsaufwand) und so gerade für kleinere und mittlere Betriebe ein wichtiges Standbein sein kann.

In Trubschachen sind diese Faktoren im Bereich der regionalen Landschaftsschutzgebiete besonders relevant. Das Gemeindegebiet besteht ausserhalb des Talgrundes hauptsächlich aus steilen Hängen und tiefen Tobeln, die eine vergleichbare Bewirtschaftung weder für Kulturen noch für die Tierhaltung zulassen. Dort ist fast nur die Raufutterproduktion und Viehhaltung möglich. Um so wichtiger ist es, die wenigen für weitere landwirtschaftlichen Kulturen geeigneten Gebiete ideal zu bewirtschaften.

### Interessenabwägung zu den zulässigen Bauten und Anlagen in Landschaftsschutzgebieten gemäss Artikel 41 Absatz 3 BauR

Um den Fortbestand der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen der Landwirtschaft auf legale Art und Weise zu gewährleisten und auch neuen Entwicklungen gerecht zu werden, ist aus Sicht des Gemeinderats zwingend eine Ausnahmeregelung für temporäre Bauten und Anlagen im Baureglement vorzusehen. Diese wird neu als Absatz 3 aufgenommen. In der Folge wird ausgeführt, weshalb das Interesse an der landwirtschaftlichen Nutzung mit temporären Bauten und Anlagen bei der Festlegung von Landschaftsschutzgebieten mit dieser Bestimmung angemessen berücksichtigt wird und auch mit dem behördenverbindlichen regionalen Richtplan vereinbar ist.

**Interesse Landschaftsschutz gemäss Teilrichtplan Landschaft Emmental:** Die Gemeinde hat gemäss dem Teilrichtplan Landschaft und dem RGSK der Region Emmental den Auftrag erhalten, die regionalen Schutzgebiete in der Nutzungsplanung umzusetzen. Die Landschaftsschutzgebiete dienen der ungeschmälerter Erhaltung wichtiger Landschaftsteile. Die Landschaftsschutzgebiete sind gemäss dem Musterbaureglement Art. 531 des kantonalen Musterbaureglements umzusetzen und Abweichungen von der regionalen Vorgabe sind zu begründen.

Gemäss dem Musterbaureglement Art. 531 des Kantons Bern sind Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen in diesen Gebieten nicht zugelassen. Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

**Interesse an landwirtschaftliche Nutzungen gemäss Teilrichtplan Landschaft Emmental:** Der Teilrichtplan Landschaft der Region Emmental berücksichtigt in seinen Zielen neben der Erhaltung der Landschaft auch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung: «Die angestrebte Erhaltung der Landschaft bedingt auch eine Erhaltung des Kulturlandes und damit eine flächendeckende landwirtschaftliche Bewirtschaftung im Emmental. Dabei wird die landwirtschaftliche Produktion nicht eingeschränkt. Sie bedingt aber auch eine zurückhaltende und angepasste Bautätigkeit, weil diese den grössten Verbrauch von Kulturland verursacht. Grundsätzlich wird erwartet, dass bei baulichen Tätigkeiten auf die Landschaft Rücksicht genommen wird (z.B. Standort, Dimensionen, Strukturen, Materialien).» (Teilrichtplan Landschaft Emmental 2015, Kurzfassung, Seite 4)

**Fazit für die vorgesehenen Nutzungen im Landschaftsschutzgebiet:** Die obigen Ausführungen zeigen, dass ein grosses Interesse sowohl an der Freihaltung der Landschaft als auch an der landwirtschaftlichen Produktion mit den erläuterten Kulturen besteht. In diesem Interessenkonflikt, der sich auch in den Festlegungen des Teilrichtplans Landschaft widerspiegelt, erscheint die Möglichkeit, temporäre Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Produktion zuzulassen, als angemessene Lösung um den Interessen bestmöglich gerecht zu werden. Temporäre Anlagen, wie zum Beispiel unbeheizte Folientunnel oder mobile Hühnerställe, sind bereits heute rechtmässiger Bestandteil der bestehenden Bewirtschaftung des Landwirtschaftslandes in der Gemeinde Trubschachen und stören das Landschaftsbild kaum und nicht dauerhaft (siehe Abb. 21). Es handelt sich um Anlagen, die betriebsbedingt und zum Schutz des Landwirtschaftslandes resp. der Kulturen oder Tiere regelmässig versetzt werden müssen. Der Eingriff in die Landschaft ist also zeitlich begrenzt und örtlich nicht fixiert. Es sind weiterhin keine baulichen Massnahmen für die Erschliessung dieser Anlagen notwendig, die Anlagen werden direkt über das Kulturland oder die bestehenden Bewirtschaftungswege erschlossen. Während Folientunnel saisonal grössere Flächen einnehmen können, sind mobile Hühnerställe bezüglich ihres Flächenanspruchs, der Dimensionen und der Wahrnehmung innerhalb der Landschaft von untergeordneter Bedeutung. Es handelt sich meist um Anlagen, die gemäss Art.6 Abs. 1 Bst. k BewD unter die Definition von einzelnen Vorhaben fallen, welche ausserhalb von Landschaftsschutzgebieten keiner Baubewilligungspflicht unterliegen: «Das Aufstellen mobiler Einrichtungen der bodenabhängig produzierenden Landwirtschaft (unbeheizte Plastiktunnel, Schutzabdeckungen für Kulturen und ähnliche Einrichtungen) während einer Dauer von bis zu neun Monaten pro Kalenderjahr».

Die Ausnahmeregelung in Art. 41 Absatz 3 BauR betrifft Nutzungen, welche aufgrund ihres temporären Charakters und ihrer Dimensionen innerhalb der kommunalen Landschaftsschutzgebiete von Trubschachen als zulässig angesehen werden sollen. Eine Gefährdung oder wesentliche Beeinträchtigung der Schutzziele der Landschaftsschutzgebiete ist aufgrund der mit der Ausnahmeregelung erlaubten Nutzungen nicht gegeben. Die ungeschmälerter Erhaltung der Landschaft wird nicht gefährdet. Die vorgeschlagene Regelung gewährleistet hingegen den Besitzstand sowie die Weiterentwicklung und den Erhalt der landwirtschaftlichen Produktion innerhalb der Landschaftsschutzgebiete der Gemeinde Trubschachen. Dies kommt der ganzen Bevölkerung zu Gute, in dem lokale, saisonale Produkte in hoher Qualität und Erzeugnisse aus artgerechter Tierhaltung konsumiert werden können.



Abb. 21 Mobile Hühnerställe und Folientunnel auf dem Gemeindegebiet Trubschachen