



# Einladung zur ausserordentlichen **Gemeindeversammlung**

## **Gesamtrevision Ortsplanung**

Der Gemeinderat lädt hiermit alle stimmberechtigten Personen von Trubschachen herzlich zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung ein:

Datum	<b>Montag, 17. Februar 2025</b>
Zeit	<b>20.00 Uhr</b>
Ort	<b>Aula Schulhaus Hasenlehn, Ortbachstrasse 7, 3555 Trubschachen</b>

### **Traktanden**

1. Beschluss Gesamtrevision Ortsplanung
2. Verschiedenes und Umfrage

**ANDERES DATUM:** die Versammlung findet am **Montag, 17. Februar 2025** statt und nicht wie einmal angekündigt am 3. Februar 2025.

Hinweis: die folgenden Informationen fassen die Informationen aus dem Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision zusammen. Der vollständige Erläuterungsbericht kann auf der Webseite heruntergeladen oder bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden. So auch die weiteren Planungsinstrumente zur Ortsplanungsrevision.

## Warum braucht es eine Ortsplanungsrevision?

Im Planungswegweiser für Gemeinden wird die Frage wie folgt beantwortet: «Die Ansprüche an den knappen Boden nehmen ständig zu. Es ist Ziel der Raumplanung solche Ansprüche und Bedürfnisse so aufeinander abzustimmen, dass unsere Lebensräume auch für kommende Generationen noch lebenswert sind. Den Gemeinden kommt eine wichtige Rolle zu: Im Rahmen übergeordneter Vorgaben definieren sie ihre eigenen Entwicklungsvorstellungen und sorgen für eine grundeigentümergebundene Umsetzung bis hin zum Vollzug der geltenden Vorschriften durch die örtliche Baubehörde. Dabei sorgen sie auch für die Abstimmung raumplanerischer Instrumente mit der Finanz- und Investitionsplanung sowie weiteren Gemeindeaufgaben».

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung reicht zurück ins Jahr 2008. Seither wurden folgende Anpassungen in einer Teilrevision vorgenommen:

- Einzonung Götschimatte (2019)
- Umsetzung Verordnung über die Begriffe und Messweisen BMBV und Änderung ZPP 4 Sonnhalde (2020)
- Ausscheidung Gewässerräume (2021)
- Änderung ZPP 5 vorder Weg (2023)

Im Rahmen der Arbeiten der vergangenen Teilrevisionen wurde ersichtlich, dass neben den technischen Anpassungen Bedarf nach weitergehenden Änderungen besteht. Der Gemeinderat hat sich darum im 2021 entschieden, eine Gesamtrevision zu starten. Bei einer umfassenden Revision können den übergeordneten Planungszielen sowie den Anliegen und Entwicklungsabsichten der Gemeinde Rechnung getragen werden. Die übergeordneten Ziele konzentrieren sich verstärkt auf eine Siedlungsentwicklung nach innen. Dem Schutz des Kulturlandes wird damit ein hohes öffentliches Interesse zugesprochen.

## So war das Vorgehen

### 1. Strategiepapier entwickeln

In einer Vorphase wurden die Ziele und Leitlinien basierend auf den Kriterien der nachhaltigen Entwicklung in einem Strategiepapier festgelegt. Es bildet eine wichtige Grundlage für die Ortsplanung, ist aber nicht behördenverbindlich. Folgende Leitsätze sind enthalten:

- Moderates Wachstum eines attraktiven Wohn- und Lebensorts

- Erhalt Ortsbild
- Unterstützung und Förderung lokaler Gewerbe
- Förderung Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien
- Schutz und Aufwertung wertvoller Natur- und Lebensräume
- Fokus auf Siedlungsentwicklung nach innen

## 2. Projektorganisation und Planungsprozess festlegen

Die Organisation wurde einfach gehalten. Der Gemeinderat ist Planungsbehörde, er hat das Strategiepapier verabschiedet und gab die Planung jeweils zu den wichtigen Verfahrensschritten frei. Die Planungskommission Ortsplanung hat die nötigen Zwischenbeschlüsse gefällt. Folgende Personen wirkten in der Kommission mit:

- André Chevallaz, Gemeinderat RV Bau und Planung
- Bernhard Kunz, Gemeinderat RV Finanzen (ab 2025 Gemeindepräsident)
- Stefan Thuner, Gemeinderat RV Bildung
- Evelyn Haldemann, Mühlestrasse 3
- Peter Haldemann, Mühlestrasse 2
- Ueli Wittwer, PV Kambly SA
- Heidi Stalder, Gemeindeschreiberin

Die fachliche und administrative Unterstützung erfolgte durch den Ortsplaner Benedikt Roessler von der georegio ag, Burgdorf. Er wird das Geschäft an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung präsentieren. Den Arbeiten liegt der folgende Zeitplan zu Grunde:

Projektphase	2021				2022				2023				2024				2025	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2												
Strategie/Räumliches Leitbild	▲																	
Entwurfsphase																		
Konsolidierung							▲											
Beschlussphase/Umsetzung																		▲

## 3. Neue Planungsinstrumente erarbeiten

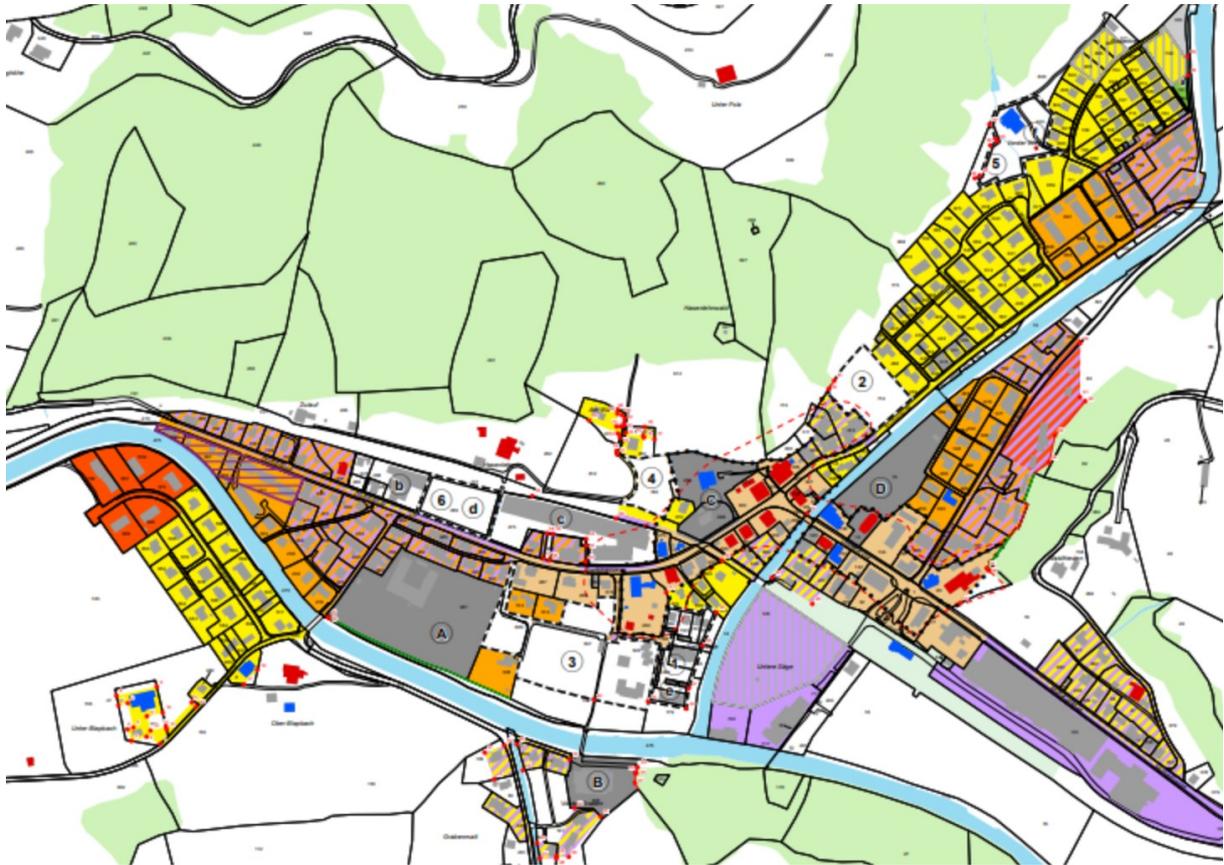
Die baurechtliche Grundordnung bestehend aus Baureglement, Zonenplan, Zonenplan Gefahrenhinweise und Richtplan Schutz von 2010 werden mit der Gesamtrevision aufgehoben und durch folgende, neuen Planungsinstrumente ersetzt.

- Baureglement
- Zonenplan Siedlung mit Waldfeststellung
- Zonenplan Landschaft
- Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr

Der Zonenplan Gewässerräume sowie folgende Überbauungsordnungen bleiben in Kraft: UeO Götschimatte, Erschliessungs-UeO Dorfstrasse-Himmelhausmatte, Teil-UeO Himmelhausmatte, UeO Hinter Graben, UeO Käserei Götschi, UeO Dratseilfabrik Jakob und UeO Vorder Weg 2. Die restlichen Sonderbauvorschriften werden aufgehoben.

# Die neuen Vorschriften erklärt

## 1. Zonenplan Siedlung



Der Zonenplan Siedlung legt die verschiedenen Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen fest. Dies sind die **Änderungen** gegenüber dem heute gültigen Zonenplan:

### a. Einzonung weitgehend überbaute 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. Die Einzonungen unterstehen der Mehrwertabgabe gemäss Art. 142 BauG. Für eine genehmigungsfähige Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet müssen allerdings gewisse Voraussetzungen erfüllt sein. Folgende Parzellen erfüllen diese Anforderungen und sollen eingezont werden:

- Parzelle 264, Sonnhalde 95
- Parzelle 470, am Waldrand 94
- Parzelle 106, Grabenmatt 368
- Parzelle 420, Grabenmatt
- Parzelle 506, vorder Graben 366b
- Parzelle 191, vorder Graben 366
- Parzelle 8, Ortbachtrasse 9
- Parzelle 460, Ortbachstrasse 16
- Parzelle 110/735, unter Blapbach 373

## b. Aufzonungen

Die Gemeinde möchte im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen eine dichtere Bauweise in der Gemeinde fördern. Insbesondere durch Aufzonungen verbessert sich die mögliche Ausnutzung, damit die Überbauung der verbleibenden Reserven aber auch Gebäudeerweiterungen oder Ersatzneubauten mit einer hohen Dichte realisiert werden können. Die folgenden Gebiete eignen sich für die Aufzoning:

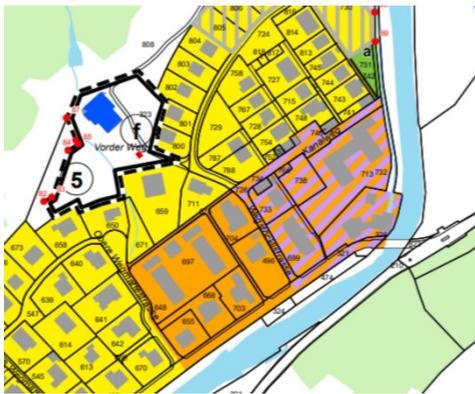
### Ilfisstrasse

Das nördliche Quartier (gelber Bereich) wird in die Wohnzone 2 (W2) eingeteilt. Heute ist für die Einfamilienhäuser links zur Strasse lediglich eine eingeschossige Bauweise erlaubt. Der rote Bereich mit den Mehrfamilienhäusern wird in die W4 eingeteilt.



### Feldheim/Unterdorf

Das Unterdorf und das Quartier rund ums Hasenlehnschulhaus wird von einer W2 in eine W3 aufgezont. Angrenzend sowie auch im Perimeter bestehen bereits dreigeschossige Gebäude.



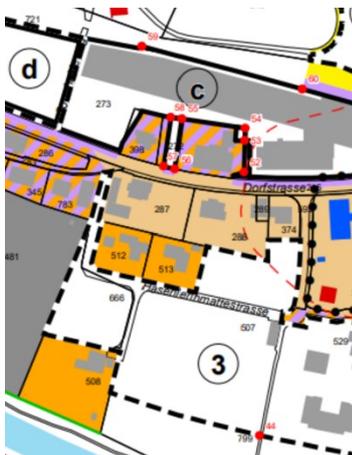
### Trubstrasse

Aufgrund der Mitwirkung werden nur die grossen Grundstücke im Bereich der Wegstöcklistrasse von einer W2 in eine W3 aufgezont (Alterssiedlung und Stiftung SBE). In den übrigen, durch Einfamilienhäuser geprägten Bereichen, wird auf die Aufzoning verzichtet.



### Bahnstrasse / Areal Sägerei

Das Gebiet der heutigen Sägerei hat als Umstrukturierungsgebiet ein Potenzial für eine viergeschossige Zone (Mischzone 4). Die einzuhaltenden Abstände vom Wald schränken die bebaubare Fläche ein, durch höhere Gebäude kann dennoch eine Verdichtung erreicht werden.



### Dorfstrasse / Hasenlehnmattestrasse

Die Parzellen Gasthof Hirschen und Stöckli werden von der M2 in eine M3 aufgezont. Da angrenzend bereits dreigeschossige Gebäude bestehen (siehe UeO), macht eine Aufzoning Sinn.

Die Parzellen an der Hasenlehnmattestrassen wurden in Folge einer Einspracheverhandlung in die W3 aufgezont. Siehe Erläuterungen bei «Auflage und Einsprache».

### c. Umzonungen

Es sind folgende Umzonungen vorgesehen, in denen die zulässige Art der Nutzung geringfügig ändert:



Parzelle 134, Dorfstrasse 4: damit die Parzelle zukünftig nicht mehr in zwei Zonen liegt, wird sie vollumfänglich der Kernzone zugewiesen.

Parzelle 80, Mühlestrasse 3: Damit die Parzelle zukünftig nicht mehr in zwei Zonen liegt, wird sie vollumfänglich der Kernzone zugewiesen. Zudem wird die Bauzone um den kleinen Grenzabstand vergrössert, da sich aktuell ein Teil des Gebäudes in der Landwirtschaftszone befindet.

### d. Änderungen Zonen mit Planungspflicht ZPP & Überbauungsordnungen UeO

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

Änderung an ZPP 2 Rebermatte: Das minimale und maximale Nutzungsmass wird auf mind. 2000 m<sup>2</sup> GfO und max. 3200 m<sup>2</sup> GfO festgelegt. 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.

Neue ZPP 3 Hasenlehnmatte: 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 wird deshalb aufgehoben. Auf Basis eines Richtprojekts wird eine neue ZPP geschaffen, die auf die aktuellen Gegebenheiten der Raumplanung und die Entwicklungsziele von Gemeinde und Grundeigentümerschaft eingeht. Die genauen Vorschriften können dem Baureglement entnommen werden.

Aufhebung ZPP unter Säge: 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.

### e. Aufhebung bestehende Überbauungsordnungen

Folgende Sonderbauvorschriften sind nicht mehr zeitgemäss und weil die Gebiete inzwischen überbaut sind, können diese aufgehoben werden. Die Gebiete werden in eine Regelbauzone überführt.

- UeO vorder Weg
- UeO obere Wegmatte
- UeO unter Blapbach (Ilfisstrasse)

## **f. Weitere Zonenplanänderungen**

Bahnareal: Das Bahnareal war bereits im bisherigen Baureglement bezeichnet und verortet, neu wird es im Zonenplan auch dargestellt

ZöN Kindergarten: wird aufgehoben und in die Wohnzone überführt. Hintergrund ist ein möglicher Verkauf des Gebäudes, sollte dieses mal nicht mehr für den Schulbetrieb benötigt werden.

Festlegung verbindliche Waldgrenze: bei Parzelle 15, 83, 665, 663, 773 und 774.

Festlegung Mindestdichten: Im Zonenplan und im Baureglement wird für folgende Flächen eine minimale Nutzungsdichte mit einer GFZo (Geschossflächenziffer oberirdisch) festgelegt. Diese muss für Einzonungen von unüberbauten Kulturlandflächen und 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 Festlegung erfolgt bei folgenden Parzellen: 805, 806, 807, 730, 126

Ortsbildschutz: Bislang wurde kein Ortsbildschutzgebiet festgelegt. Neu wird das Ortsbildschutzgebiet im Zonenplan festgelegt, es orientiert sich an der kantonalen Baugruppe. Im Baureglement sind die dazugehörigen Bestimmungen enthalten.

## **2. Zonenplan Landschaft**

Gemäss Baugesetz ist es 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.

Folgende Themen werden im Zonenplan Landschaft grundeigentümergebunden festgelegt:

- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsschongebiet
- Naturgefareengebiete
- Markante Einzelbäume
- Schützenswerte Weiher
- Historische Verkehrswege

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 im Tätigkeitsprogramm ab 2025 enthalten.

### **3. 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 wurde aber auf materielle Änderungen weitgehend verzichtet. Mit der Gesamtrevision wurde das Baureglement jetzt inhaltlich überprüft, der formelle Aufbau hat sich aber nicht verändert. Die Änderungen wurden für die Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage farblich markiert. Gegenstand des Beschlusses der Gemeindeversammlung ist aber das gesamte Reglement. Die einzelnen Vorschriften können dem Baureglement entnommen werden und die Änderungen gegenüber der bisherigen Version sind im Erläuterungsbericht aufgelistet.

### **4. Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr**

Entsprechend dem Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege (FWG) wird die Fusswegnetzplanung 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. Der Richtplan ist behördenverbindlich und wird vom Gemeinderat beschlossen.

## **Einzelne Verfahrensschritte im Überblick**

### **Öffentliche Mitwirkung**

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 26.05.2022 – 29.07.2022 statt. In dieser Zeit wurde auch eine öffentliche Informationsveranstaltung am 22.06.2022 angeboten. 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 und für die Aufhebung bestehender Richtpläne fand zeitgleich zur öffentlichen Auflage statt, im Publikationstext wurde entsprechend darauf hingewiesen.

### **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 folgenden Vorbehalte:

- Arbeitszone Bäreggstalden: Die neue Arbeitszone 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. Insbesondere von Bedeutung ist das Landschaftsschutzgebiet auf den Parzellen 78 und 48 beim Bahnhof. Dieses steht einer allfälligen zukünftigen Erweiterung der Arbeitszone entgegen. Das AGR hat zugestimmt, dass es nach einer Anpassung des regionalen Teilrichtplans

Landschaft umgehend wieder aufgehoben werden kann. Der Gemeinderat beabsichtigt diese Anpassung so bald als möglich als separate Änderung anzugehen.

## Auflage und Einsprachen

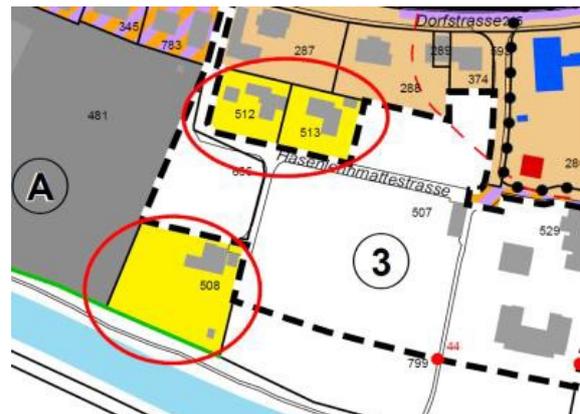
Die Planung wurde vom 14.10.2024 bis zum 12.11.2024 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit gingen 5 Einsprachen und eine Rechtsverwahrung ein. Gestützt auf die Einspracheverhandlungen hat der Gemeinderat folgende Anpassungen an der Planung beschlossen:

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



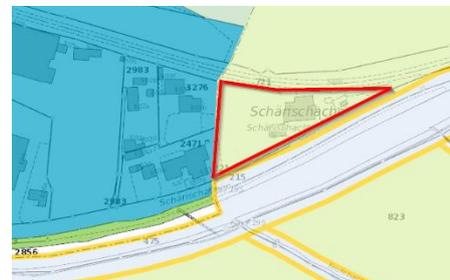
Rot: Bereich mit Reduktion des Landschaftsschongebiets

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



Rot: Aufzoning der Parzellen Nrn. 508, 512 und 513 in die Wohnzone 3

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



Rot: Möglich Erweiterungsfläche

Allerdings soll das Projekt zeitnah angegangen und in einem eigenständigen Planerlassverfahren geprüft werden. Damit dafür die Voraussetzungen bestehen und keine «Planbeständigkeit» besteht, wird die Parzelle Nr. 221 aus der laufenden Revision ausgenommen.

Werden die Änderungen angenommen, so können drei Einsprachen als erledigt angesehen werden. Eine Einsprache wurde zurückgezogen und eine bleibt offen. Diese betrifft die Reduktion der Grenzabstände.

## **Genehmigung**

Nach Beschluss der Gemeindeversammlung werden die oben beschriebenen Änderungen noch öffentlich aufgelegt. Danach geht das gesamte Dossier zur Ortsplanungsrevision zur Genehmigung an den Kanton und dieser entscheidet dann auch über die offenen Einsprachen.

## **Antrag**

Der Gemeindeversammlung wird beantragt,

- a. das Dossier zur Gesamtrevision Ortsplanung, bestehend aus Baureglement, Zonenplan Siedlung mit Waldfeststellung und Zonenplan Landschaft zu beschliessen,
- b. die folgenden Überbauungsordnungen aufzuheben;
  - UeO obere Wegmatte vom 17.06.1992
  - Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Vorder Weg vom 20.05.1981
  - Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Unter Blapbach vom 04.08.1975
  - Überbauungsordnung Hasenlehnmatte inkl. Gestaltungsrichtplan vom 27.11.1989

## **2. Kenntnisnahmen und Umfragen**

RV Bernhard Kunz

Informationen nach Bedarf und Wortmeldungen aus der Bevölkerung.