



Gemeinde Trubschachen



**georegio**  
atelier für raumentwicklung

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

Erläuterungsbericht, Stand Mitwirkung und Vorprüfung

## Weitere Unterlagen:

Überbauungsordnung «Vorder Weg 2» (Plan und Vorschriften)  
Änderung Zonenplan und Baureglement zur ZPP 5 «Vorder Weg 2»  
Änderung UeO «Vorder Weg»

Juli 2021

**Impressum**

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

---

Version	Datum	Inhalt
0.1	29.07.2021	Erläuterungsbericht Mitwirkung und Vorprüfung

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

Erläuterungsbericht, Stand Mitwirkung und Vorprüfung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Vorgehen</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Qualitätssicherung</b> .....	<b>3</b>
3.1	Vorgehensschritte zur Qualitätssicherung .....	3
3.2	Umgang mit dem erhaltenswerten Gebäude Vorder Weg Nr. 31 .....	4
<b>4</b>	<b>Änderung Zonenplan, Baureglement und UeO Vorder Weg</b> .....	<b>5</b>
4.1	Änderung Zonenplan .....	5
4.2	Änderung Baureglement.....	5
4.3	Änderung UeO Vorder Weg .....	6
<b>5</b>	<b>Überbauungsordnung «Vorder Weg 2» zur ZPP Nr. 5</b> .....	<b>8</b>
5.1	Bauprojekt 1. Etappe .....	8
5.2	Bauprojekt 2. Etappe .....	9
5.3	Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften .....	10
<b>6</b>	<b>Auswirkungen auf Raum und Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)</b> .....	<b>11</b>
6.1	Ortsbild .....	11
6.2	Naturgefahren .....	11
6.3	Gewässer und Gewässerraum .....	12
6.4	Wald und Waldabstand .....	12
6.5	Erschliessung und Parkierung .....	12
6.6	Landwirtschaft.....	12
6.7	Bauabstände und Mindestdichte .....	13
<b>7</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>16</b>
7.1	Öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung .....	16
7.2	Auflage, Einsprachen und Beschluss .....	16
7.3	Genehmigung .....	16
7.4	Ausblick Baubewilligungsverfahren .....	16
<b>Anhang 1</b>	<b>Gefahrentgutachten für die Baubereiche A und B</b> .....	<b>17</b>
<b>Anhang 2</b>	<b>Berechnung Mindestabstände Tierhaltung</b> .....	<b>18</b>
<b>Anhang 3</b>	<b>Schlussbeurteilung Berner Heimatschutz</b> .....	<b>19</b>
<b>Anhang 4</b>	<b>Verhältnismässigkeitsnachweis Ersatz Vorder Weg 31</b> .....	<b>20</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Änderung Zonenplan, Bereinigung Geltungsbereich der ZPP Nr. 5 .....	5
Abb. 2	Änderung des Überbauungsplans zur UeO Vorder Weg mit Aufhebung des Sektors C ..	6
Abb. 3	Fassadenansicht Süd .....	8
Abb. 4	Fassadenansichten Ersatzneubau Vorder Weg 31 .....	8
Abb. 5	Fassadenansichten Neubau .....	9
Abb. 6	Unverbindliche Visualisierung «kleine Gebäude» Baubereich C .....	9
Abb. 7	Ausschnitt Überbauungsplan .....	10
Abb. 8	Ausschnitt Bauinventar .....	11
Abb. 9	Ausschnitt Inventarplan ISOS-regional .....	11
Abb. 10	Geruchsabstände zur Tierhaltung im Gebäude Vorder Weg 31 .....	13

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Bebauungseinschränkungen in der ZPP Nr. 5 .....	15
--------	---	----

## Beilagen

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

## 1 Ausgangslage

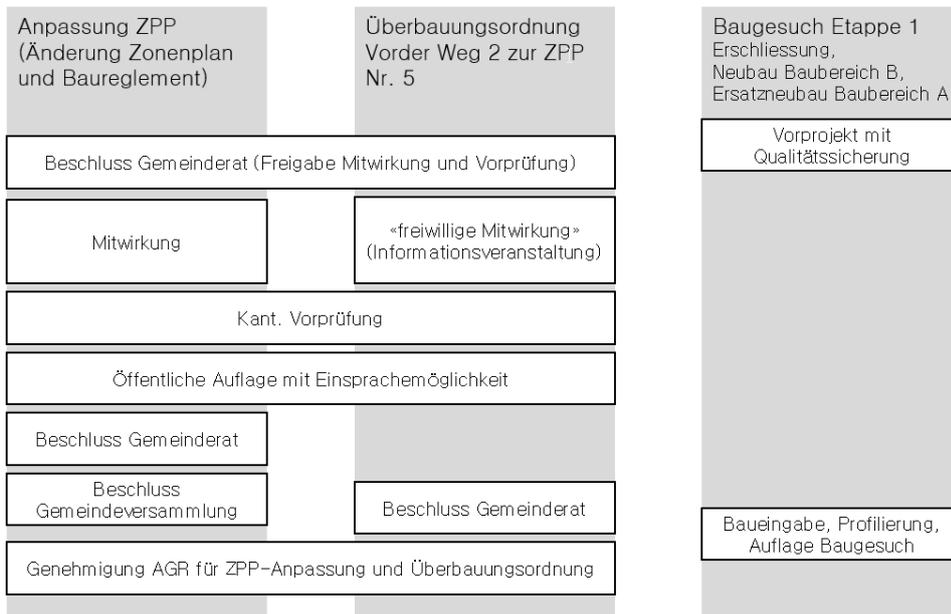
Das Ziel der neuen UeO «Vorder Weg 2» und der damit verbundenen Anpassungen von weiteren Planungen ist die Realisierung einer kleinen Siedlung rund um das Gebäude am Vorder Weg 31. Die Siedlung orientiert sich an den Grundsätzen und Zielen der nachhaltigen Entwicklung: sie soll zu einer aus ökologischer,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

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

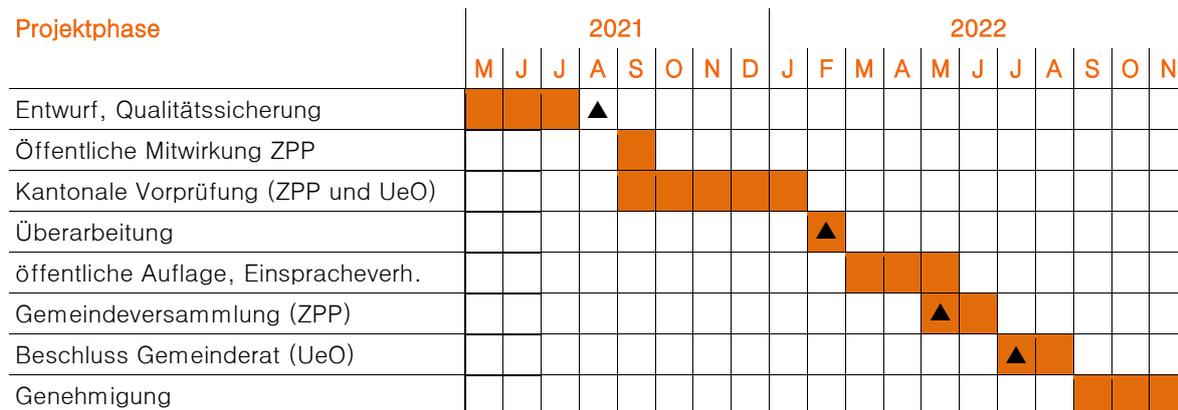
Für das Projekt bestehen diverse Rahmenbedingungen, die in der Planung berücksichtigt und koordiniert werden müssen. Dies sind etwa die Berücksichtigung der Naturgefahrensituation, das «vordere Weggräbli» welches das Gebiet durchquert und in einem laufenden Wasserbauprojekt umgelegt werden soll und die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

## 2 Vorgehen

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



Dafür ist der folgende Zeitplan vorgesehen:



### 3 Qualitätssicherung

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

- Es handelt sich um eine exponierte Hanglage, welche den Ortsteil von Trubschachen überragt und gut einsehbar ist. Die bauliche Entwicklung in der Umgebung des ortsbildprägenden Hauptgebäudes soll deshalb abgestimmt auf die Umgebung, die bestehenden Bauten, Firstrichtungen und Traufhöhen innerhalb des Gebietes erfolgen.
- Das Gebäude Vorder Weg 31 ist in einem schlechten baulichen Zustand und ein Erhalt des Gebäudes ist im Hinblick auf die mangelhafte Bausubstanz und die Wirtschaftlichkeit unverhältnismässig (vgl. Anhang 4). Unter dieser Voraussetzung ist ein Abbruch und Ersatz gemäss Art. 10 Abs. 3 BauG möglich, wenn das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt ersetzt wird.

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

#### 3.1 Vorgehensschritte zur Qualitätssicherung

Die Qualitätssicherung wurde in den folgend aufgeführten Arbeitsschritten gewährleistet. Mit dem überarbeiteten Projekt liegt nun ein Resultat zu, das von der Fachberatung (Berner Heimatschutz) positiv beurteilt wurde und als gestalterisch ebenbürtiges Projekt auch diese Voraussetzung für den Ersatz des erhaltenswerten Gebäudes zulässt.

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

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

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

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

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

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

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

### **3.2 Umgang mit dem erhaltenswerten Gebäude Vorder Weg Nr. 31**

In den Überbauungsvorschriften wird gestützt auf die erfolgten Abklärungen festgeschrieben, dass das Gebäude abgerissen und durch ein ebenbürtiges Gebäude ersetzt werden kann. Die Abbruchbewilligung wird jedoch erst im Baubewilligungsverfahren zusammen mit der Baueingabe für den Ersatzneubau erteilt. Nach Rechtskraft der Abbruchbewilligung kann es im Anschluss auch aus dem kantonalen Bauinventar gestrichen werden.

## 4 Änderung Zonenplan, Baureglement und UeO Vorder Weg

### 4.1 Änderung Zonenplan

Im Zonenplan wird die ZPP Nr. 5 an die Parzelle Nr. 323 angepasst, daraus ergibt sich eine Erweiterung des ZPP-Perimeters im südlichen Bereich.

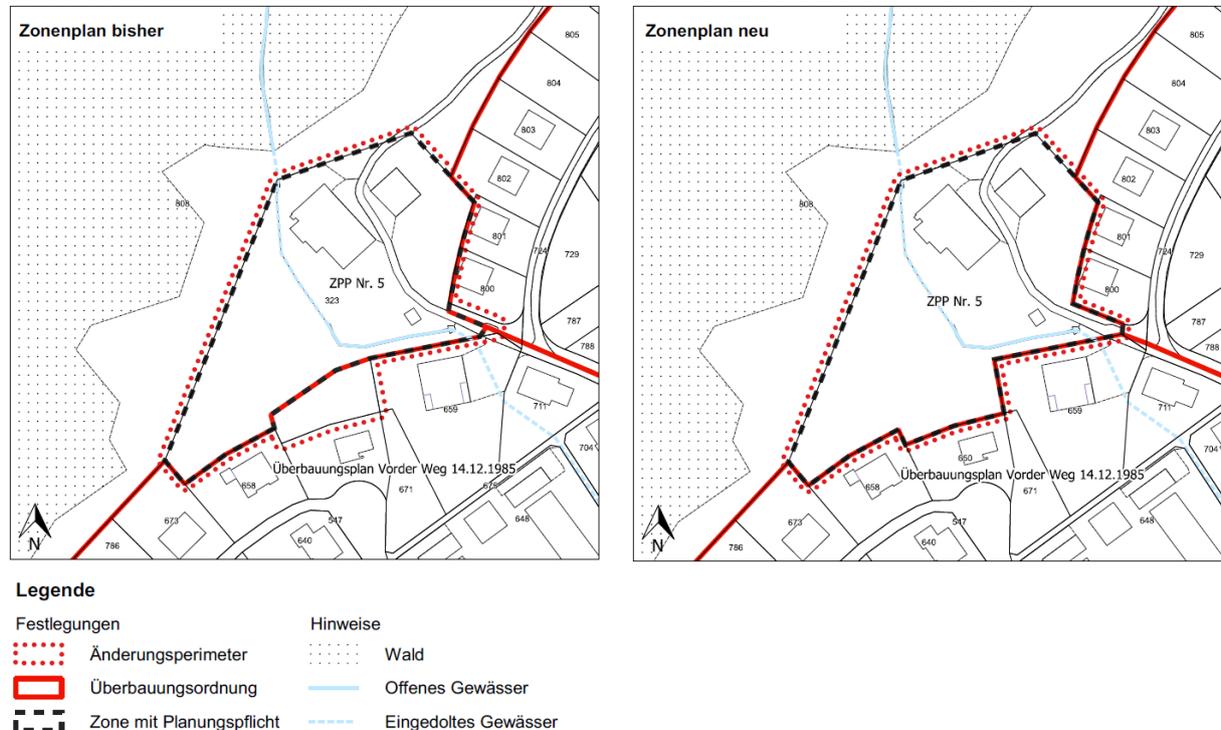


Abb. 1 Änderung Zonenplan, Bereinigung Geltungsbereich der ZPP Nr. 5

### 4.2 Änderung Baureglement

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

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

**Planungszweck:** Bisher war eine Bebauung nur mit Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäusern vorgesehen. Neu werden auch Mehrfamilienhäuser zugelassen, dies ermöglicht eine höhere Ausnutzung und einen Ersatz des bestehenden Gebäudes mit dem Einbau von mehreren Wohnungen. Die Beschränkung auf eine Wohnung in diesem riesigen Gebäudevolumen wäre weder aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten noch im Hinblick auf den haushälterischen Umgang mit dem Boden vertretbar.

**Art der Nutzung:** In den bestehenden Bestimmungen war eine reine Wohnnutzung vorgesehen, was der bisherigen Nutzung, den baulichen Voraussetzungen und der Funktion dieses Ortes zu wenig Rechnung trägt. Von diesem Grundstück aus wird der gesamte Hangbereich oberhalb der Wegmatte bewirtschaftet, womit neben den nötigen Maschinen auch eine gewisse Tierhaltung verbunden ist. Ohne diese Bewirtschaftung würde das Land in absehbarer Zeit vergangen. Zudem sollen die neuen Wohnungen auch mit Werkstatt- und Arbeitsräumen kombiniert werden. Dies entspricht

den typischen Nutzungen in einer ländlichen Kernzone, weshalb neu für die Art der Nutzung darauf verwiesen wird. Damit verbunden wird auch die Empfindlichkeitsstufe von einer ES II auf die ES III erhöht.

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

- Eine maximale Fassadenhöhe traufseitig von 9 m und eine maximale Fassadenhöhe giebelseitig von 15 m gemäss den Massen des bestehenden Gebäudes.
- Ein minimales Nutzungsmass von 1250 m<sup>2</sup> GFo (~GFZo 0.2) und ein maximales Nutzungsmass von 2700 GFo (~GFZo 0.45), Begründung vgl. Kapitel 6.7.
- Auf die Festlegung von Grenzabständen wird verzichtet, die Baubereiche werden in der Überbauungsordnung festgelegt. Dabei sind die minimalen zivilrechtlichen Grenzabstände gemäss EG ZGB zu wahren, was für Hauptgebäude einen minimalen Abstand von 3.0 m zur Parzellengrenze bedingt, sofern keine Näherbaurechte gewährt werden.

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

Zudem wird in der ZPP Bestimmung gestützt auf eine entsprechende Beurteilung des Berner Heimatschutzes darauf hingewiesen, dass das erhaltenswerte Gebäude unter den gesetzlichen Voraussetzungen von Art. 10 Abs. 3 BauG ersetzt werden kann. Die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

### 4.3 Änderung UeO Vorder Weg

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

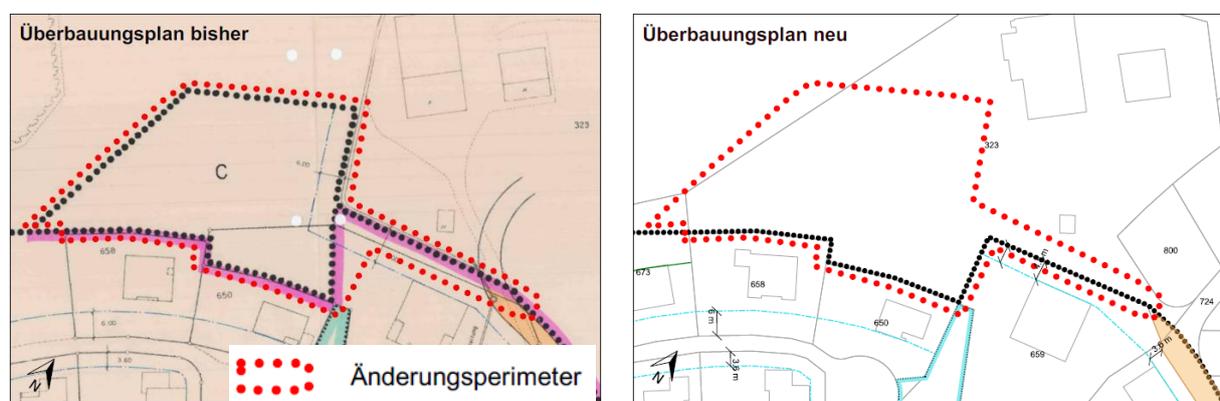


Abb. 2 Änderung des Überbauungsplans zur UeO Vorder Weg mit Aufhebung des Sektors C

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

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

### 5.1 Bauprojekt 1. Etappe

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

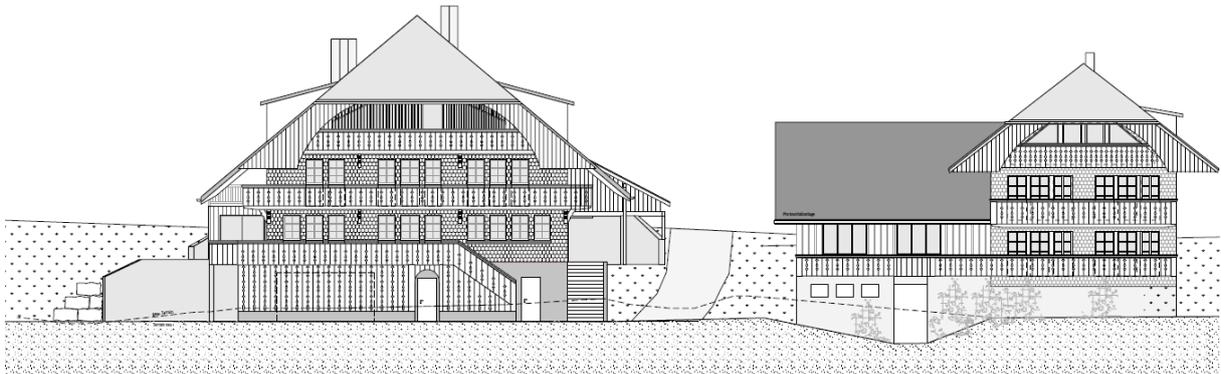


Abb. 3 Fassadenansicht Süd

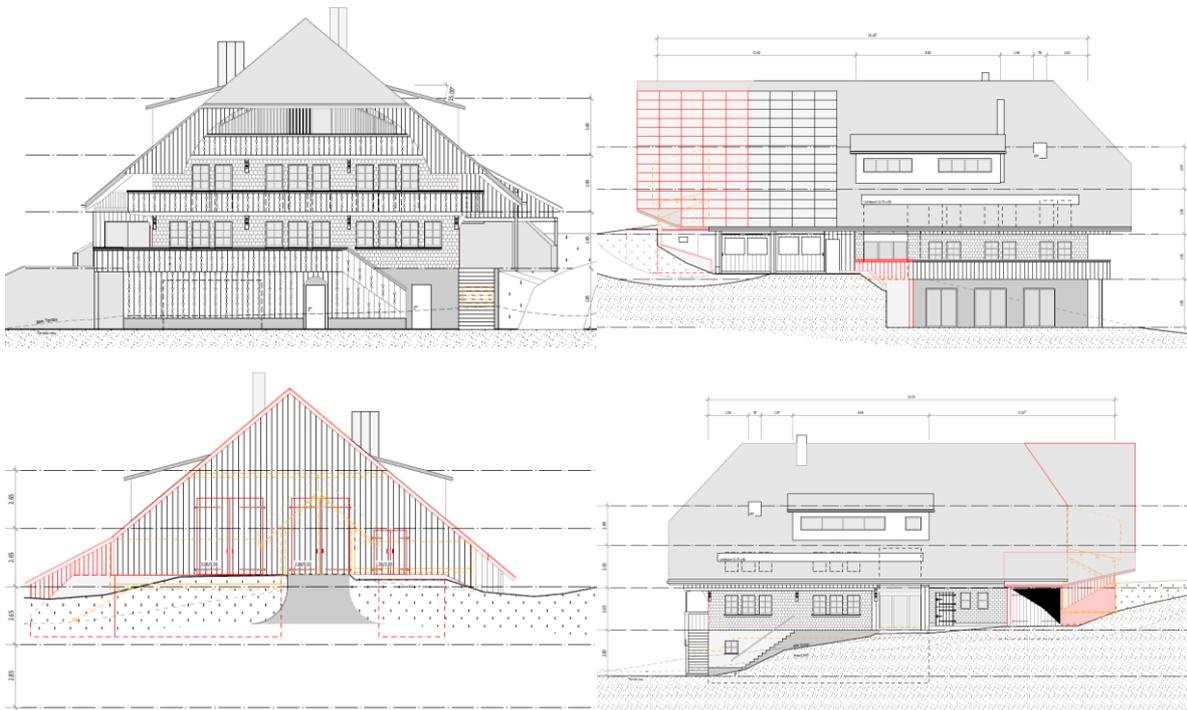


Abb. 4 Fassadenansichten Ersatzneubau Vorder Weg 31

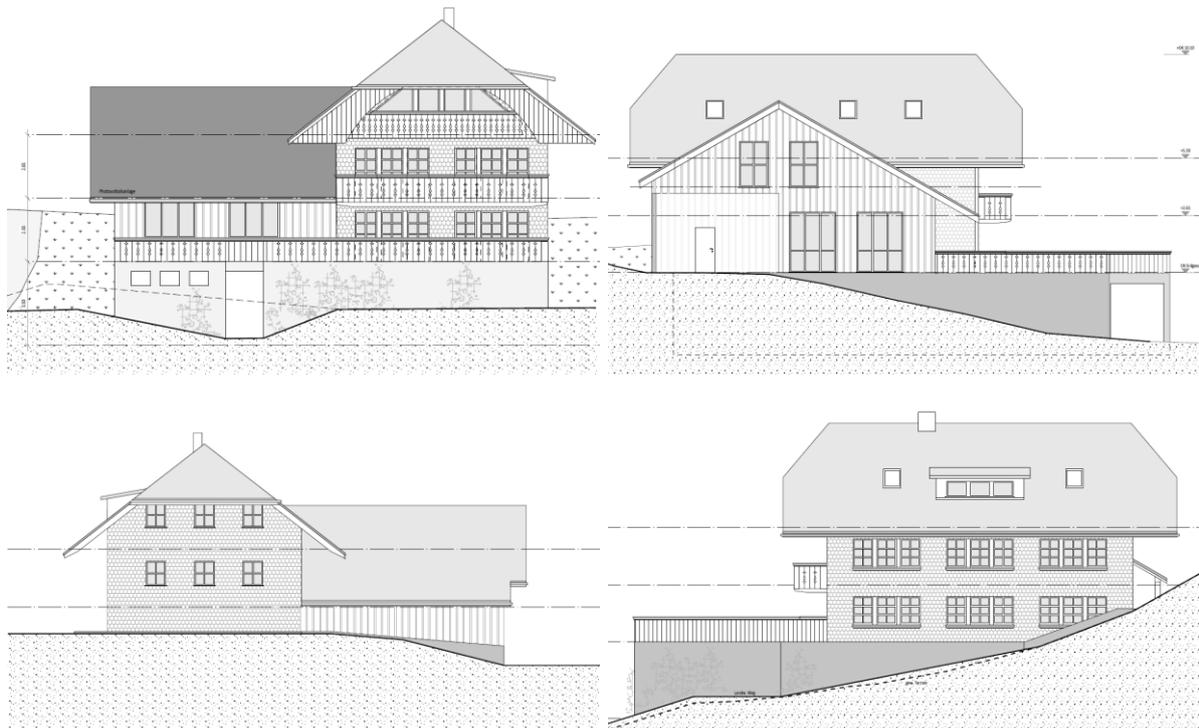


Abb. 5 Fassadenansichten Neubau

## 5.2 Bauprojekt 2. Etappe

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

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

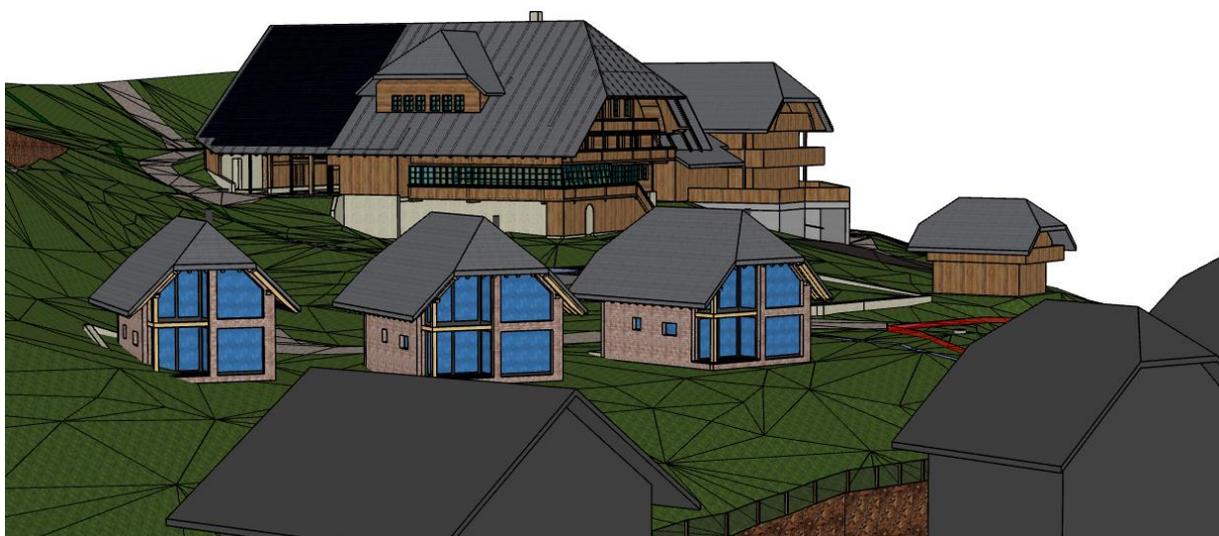


Abb. 6 Unverbindliche Visualisierung «kleine Gebäude» Baubereich C

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

### 5.3 Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften

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

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

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

Baubereich C: Regelt die Bestimmungen für die kleineren Gebäude im westlichen Bereich mit der Überbauung in zwei Baureihen. Die vordere Baureihe soll als stärker sichtbares Element dabei eine einheitliche Gestaltung erhalten, in der zweiten Baureihe sind auch heterogene, kleine Gebäude zugelassen.

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

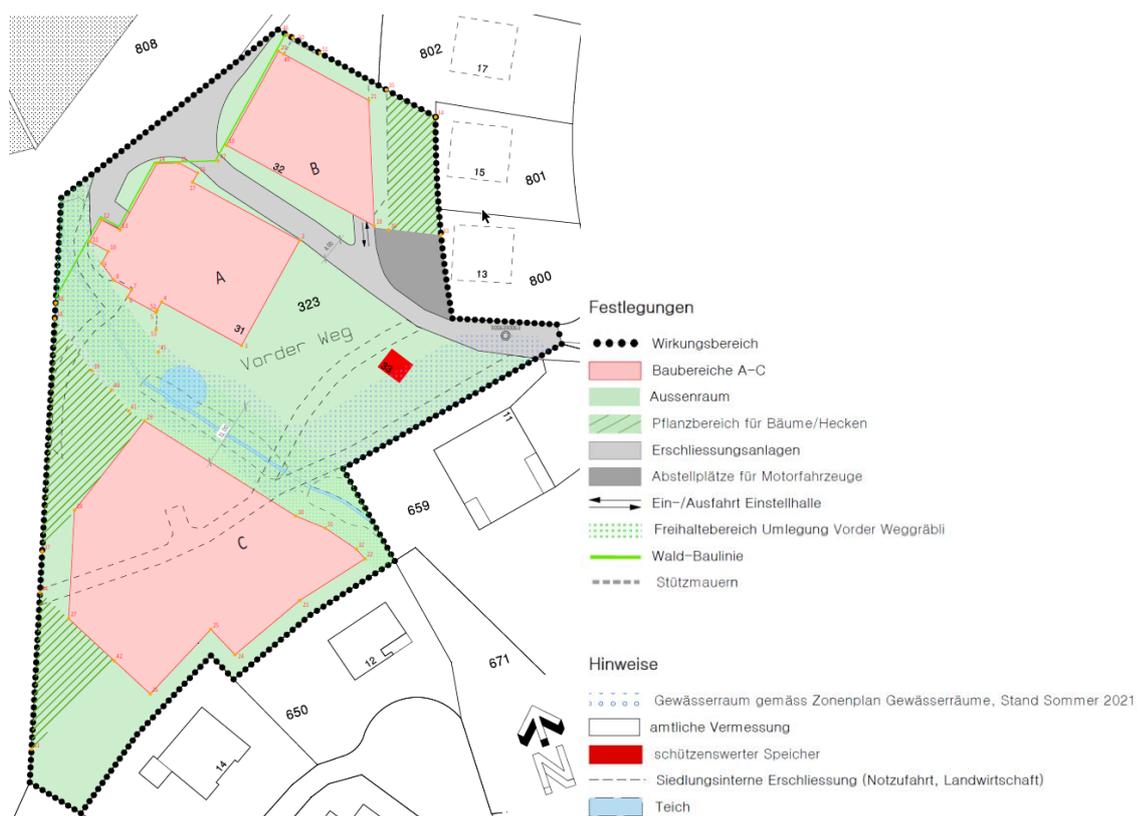


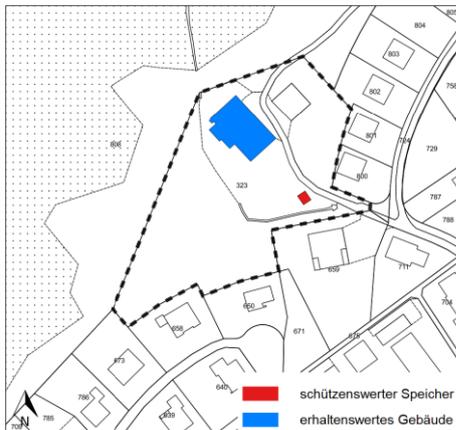
Abb. 7 Ausschnitt Überbauungsplan

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

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

### 6.1 Ortsbild

#### 6.1.1 Bauinventar



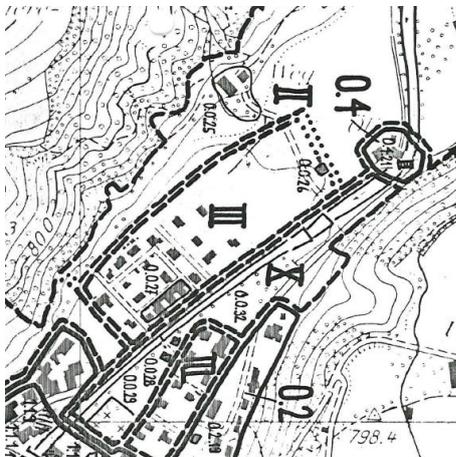
Im Wirkungsbereich liegen das erhaltenswerte Gebäude Vorder Weg 31, das gestützt auf die UeO und das erarbeitete Projekt ersetzt werden soll.

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

Abb. 8 Ausschnitt Bauinventar

#### 6.1.2 ISOS regional

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



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

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

Abb. 9 Ausschnitt Inventarplan ISOS-regional

### 6.2 Naturgefahren

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

In den UeO Vorschriften ist verbindlich geregelt, dass die nötigen Objektschutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren mit einem Gefahrengutachten aufzuzeigen sind. Das Gefahrengutachten für die Baubereiche A und B wird bereits der Überbauungsordnung beigelegt (Vgl. Anhang 1).

### 6.3 Gewässer und Gewässerraum

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

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

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

### 6.4 Wald und Waldabstand

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

Die entsprechenden Abklärungen mit der Waldabteilung Voralpen sind im Sommer 2021 erfolgt, die Waldabteilung (Herr Bendicht Urech, Fachspezialist Waldrecht) hat dem verkürzten Waldabstand per Mail vom 24.06.2021 mit einer Verkürzung auf 23.5 m im Grundsatz zugestimmt.

### 6.5 Erschliessung und Parkierung

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

Als weitere Erschliessungsanlagen sind eine Notzufahrt zum Baubereich C sowie die nötigen Erschliessungen zu den umgebenden Landwirtschaftsflächen, dem Stallteil des Baubereichs A sowie die Hauszufahrt zur Parzelle Nr. 371 vorgesehen (bestehend).

### 6.6 Landwirtschaft

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

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

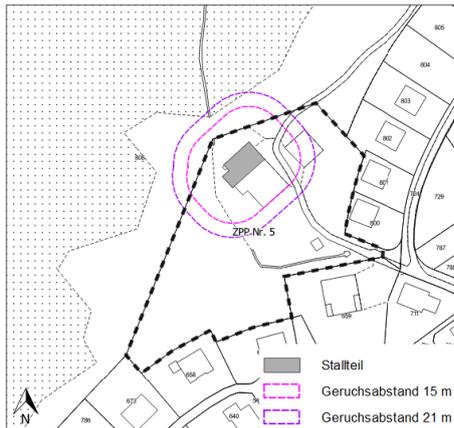


Abb. 10 Geruchsabstände zur Tierhaltung im Gebäude Vorder Weg 31

## 6.7 Bauabstände und Mindestdichte

Gemäss der kantonalen Praxis und dem kantonalen Richtplan, Massnahmenblatt A\_01, Seite 3/3 sind bei Umzonungen je nach Raumtyp unterschiedliche Mindestdichten einzuhalten, in Trubschachen gilt grundsätzlich eine minimale GFZo von 0.45. Auf der Fläche der ZPP Nr. 5 (6175 m<sup>2</sup>) würde dies bedeuten, dass mindestens 2778 m<sup>2</sup> Geschossfläche realisiert werden müssten.

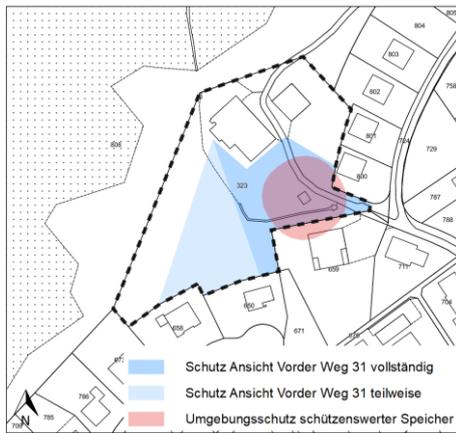
Der kantonale Richtplan sieht zwei Ausnahmemöglichkeiten von dieser Vorgabe vor:

- Zur Wahrung vorhandener Qualitäten im Umfeld von Baudenkmalern gemäss Art. 10a BauG kann in begründeten Fällen von der minimalen GFZo abgewichen werden.
- Wenn bei Umzonungen, die zur Siedlungsentwicklung nach innen im Sinne der des Richtplan-Massnahmenblatts A\_07 führen, andere wichtige raumplanerische Gründe vorliegen, kann von der minimalen GFZo abgewichen werden.

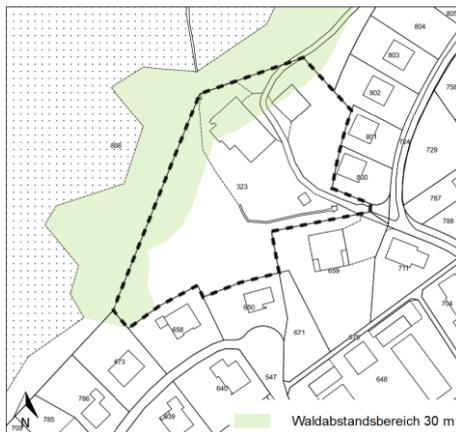
Hier kommen diese Ausnahmegründe zum Tragen:

- es sind erhaltens- und schützenswerte Baudenkmalern betroffen;
- die Anpassung der ZPP führt zu besseren, mehrgeschossigen Bebauungsmöglichkeiten;
- es liegen wichtige raumplanerische Gründe vor.

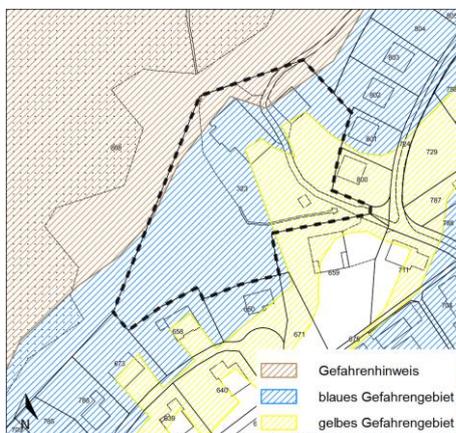
Deshalb muss die minimale GFZo deutlich reduziert werden. In den folgenden Analyseplänen sind die verschiedenen baulichen Einschränkungen dargestellt, welche insgesamt den bebaubaren Bereich innerhalb der ZPP Nr. 5 massiv einschränken. Wie diese Zusammenstellung zeigt, greifen hier die allgemeinen Vorgaben im kantonalen Richtplan zu kurz und die Ausnahmemöglichkeiten zur Reduktion muss genutzt werden. Gestützt auf das konkret vorliegende Projekt wird die minimale GFo deshalb mit 1250 m<sup>2</sup> festgelegt, was einer GFZo von 0.2 entspricht. Gegenüber den bisherigen Bestimmungen, welche im gesamten Gebiet nur eine eingeschossige Bebauung zugelassen hätten, ergibt sich daraus trotzdem eine deutliche Mehrnutzung und die Anpassung der ZPP unterstützt die Siedlungsentwicklung nach innen.



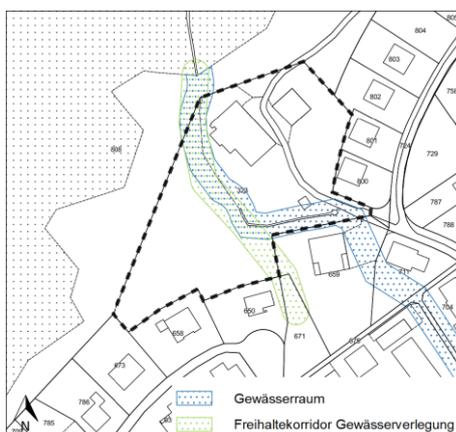
**Ansicht / Ortsbild:** Das Gebäude Vorder Weg 31 dominiert das Ortsbild oberhalb der Wegmatte. Wie der Austausch mit der Fachberatung gezeigt hat, müssen sich neue Gebäude in der Umgebung auch nach einem ebenbürtigen Ersatz dieser Hauptbaute unterordnen. Dies bedingt, dass nach Süden Bereiche teilweise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



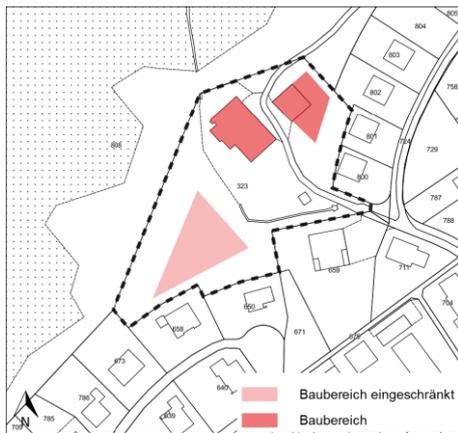
**Waldabstand:** Der gesetzliche Waldabstand von 30 m ragt deutlich in die ZPP hinein. Eine Ausnahme für die Unterschreitung des Waldabstandes wird zwar angestrebt, ist jedoch an dieser steilen Hanglänge nicht beliebig möglich. Der Waldabstand wird nur soweit zwingend nötig unterschritten, was die Baukörper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



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



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



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

Tab. 1 Bebauungseinschränkungen in der ZPP Nr. 5

## 7 Verfahren

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

### 7.1 Öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

Die öffentliche Mitwirkung für die Änderung von Zonenplan und Baureglement sowie die kantonale Vorprüfung sollen gleichzeitig eingeleitet werden. Der Mitwirkungsbericht zur Baureglementsänderung wird den kantonalen Fachstellen nach Ablauf der Mitwirkungsfrist so schnell als möglich nachgereicht.

Zur öffentlichen Mitwirkung ist neben der Publikation im Anzeiger auch eine Projektvorstellung für die direkt betroffene Nachbarschaft und die Gemeindevertreter vorgesehen. Diese wird durch die Bauherrschaft organisiert und die Nachbarschaft wird persönlich eingeladen.

### 7.2 Auflage, Einsprachen und Beschluss

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

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

### 7.3 Genehmigung

[folgt]

### 7.4 Ausblick Baubewilligungsverfahren

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

## Anhang 1      Gefahrengutachten für die Baubereiche A und B

[Ist noch in Erarbeitung bei GEOTEST, folgt bis Ende August für die Vorprüfungseingabe]

## Anhang 2 Berechnung Mindestabstände Tierhaltung

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

## Anhang 3 Schlussbeurteilung Berner Heimatschutz



**BERNER HEIMATSCHUTZ  
REGIONALGRUPPE  
BURGDORF EMMENTAL**

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

Truberholz AG  
Längengrund 8  
3556 Trub

Burgdorf, 22. Juli 2021 ga

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

### Fachbericht zu Anfrage Markus Anliker, Kirchmattweg 6, 6340 Baar

**Gesuchsteller:** Markus Anliker, Kirchmattweg 6. 6340 Baar

**Bauvorhaben:** Ersatz Wohnteil Haus 31, sowie Neubau Haus 32

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

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

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

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

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

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

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

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

In diesem Sinn verbleiben wir

mit freundlichen Grüssen  
Berner Heimatschutz  
Regionalgruppe Burgdorf Emmental  
Der Bauberater:

  
D. Galluzzo  
dipl. Architekt HTL

## Anhang 4      Verhältnismässigkeitsnachweis Ersatz Vorder Weg 31

[Ist noch in Erarbeitung bei Truberholz AG, folgt bis Ende August für die Vorprüfungseingabe]