



Gemeinde Trub

georegio
atelier für raumentwicklung

Revision der Ortsplanung

Erläuterungsbericht



Februar 2024

Impressum

Auftraggeber: Gemeinderat Trub
Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch, T 034 423 56 38
Titelbild: Trub (Quelle Internet: www.leplusbeauvillage.ch/de/trub)

Version	Datum	Inhalt
0.4	12.02.2024	Erläuterungsbericht öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Bestehende Planungsinstrumente	5
1.2	Entwicklung und Struktur von Bevölkerung und Beschäftigten	5
1.3	Gemeindetypologie und Siedlungsstruktur	6
1.4	Wohnbaulandbedarf gemäss kantonalem Richtplan	7
2	Zielsetzungen	7
2.1	Übereinstimmung der Zielsetzungen mit den übergeordneten Planungen	8
3	Vorgehen und Projektorganisation	9
4	Zonenplan	10
4.1	Übersicht der Änderungen	10
4.2	Einzonungen	10
4.3	Auszonungen	14
4.4	Umzonungen	14
4.5	Nicht weiterverfolgte Zonenplanänderungen	16
5	Schutzzonenplan	16
5.1	Landschaftsschutzgebiete	16
5.2	Kulturobjekte	18
5.3	Naturobjekte	18
6	Richtplan Fusswegnetz	19
7	Baureglement	19
7.1	Aufbau Baureglement (BauR)	19
7.2	Wichtigste Änderungen	19
8	Besondere Themen	20
8.1	Mehrwertabschöpfung	20
8.2	Voraussetzungen zur Einzonung von Kulturland	21
8.3	Festlegung von Mindestdichten	21
8.4	Sicherstellung der Verfügbarkeit	21
8.5	Erschliessungsprogramm	22
9	Verfahren	22
9.1	Allgemein	22
9.2	Öffentliche Mitwirkung	22
9.3	Vorprüfung	28
9.4	Auflage, Einsprachen und Beschluss	28
9.5	Genehmigung	28
	Anhang 1 Grundlagen für die Ortsplanungsrevision	29
	Anhang 2: Siedlungsentwicklung nach innen	41
	Anhang 3: Liste der Bauzonenreserven	44
	Anhang 4: Prüfung möglicher Einzonungsflächen	45
	Anhang 5: Bilanz der Ein- und Auszonungen	48

Beilagen

- Zonenplan
- Schutzzonenplan
- Baureglement
- Richtplan Fusswegnetz
- Inventarplan
- Projektstudie Schreinerei Eichenberger
- Bedarfsnachweis Zimmerei Hirschi

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur (Quelle: Bundesamt für Statistik)	6
Abb. 2	Beschäftigte nach Wirtschaftssektor (Quelle: Bundesamt für Statistik)	6
Abb. 3	Trub im Laufe der Zeit (1950, 1970, 2018) (Quelle: map.geo.admin.ch)	7
Abb. 4	Übersichtsplan der wichtigsten Änderungen	10
Abb. 5	Landschaftsschutzgebiete bisher (Ausschnitt links) und neu (Ausschnitt rechts)	17
Abb. 6	Öffentlicher Verkehr und Kantonsstrassennetz	29
Abb. 7	Aufnahmeplan ISOS-Objektblatt Nr. 1229 (Quelle: BAK, 07.02.2022)	30
Abb. 8	Perimeter BLN-Gebiet Nr. 1311 «Napfbergland» (Quelle: BAFU, 01.02.2022)	32
Abb. 9	Kant. Naturschutzgebiet «Napf» (Quelle: Geoportal Kanton Bern, 01.02.2022)	32
Abb. 10	Ausschnitt KLEK (Quelle: Geoportal Kanton Bern, 01.02.2022)	33
Abb. 11	Inhalte des Inventarplans aus dem Themenbereich Naturschutz und Ökologie	33
Abb. 12	Ausschnitt historische Verkehrswege (Quelle: Geoportal Kanton Bern, 01.02.2022) ...	34
Abb. 13	Fruchtfolgeflächen und Kulturland (Quelle: Geoportal Kanton Bern, 01.02.2022)	35
Abb. 14	Grundwasserschutz (Quelle: Geoportal Kanton Bern, 04.02.2022)	39
Abb. 15	Kataster der belasteten Standorte (Quelle: Geoportal Kanton Bern, 04.02.2022)	40
Abb. 16	Nutzungsreserven und -potenziale	41

1 Ausgangslage

Die aktuelle Ortsplanung der Gemeinde Trub stammt aus dem Jahr 2004, seither wurden in verschiedenen Teilrevisionen einzelne Inhalte angepasst. Zuletzt wurde in der Teilrevision von 2018 – 2019 das Baureglement überarbeitet und an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen angepasst.

Die Gemeinde hat die Pflicht, die Nutzungspläne regelmässig zu überprüfen und wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben anzupassen. Diese Überprüfung erfolgt mit der vorliegenden Gesamtrevision.

Die Festlegung des Gewässerraums wurde im Sommer 2019 aufgrund der Rückmeldungen aus der Mitwirkung und grundlegender Differenzen mit dem Kanton bezüglich der Auslegung der gesetzlichen Vorgaben sistiert. Ab dem Sommer 2021 wurde die Planung wieder aufgenommen. Die Festlegung des Gewässerraums wird unabhängig von der vorliegenden Gesamtrevision abgeschlossen.

1.1 Bestehende Planungsinstrumente

Die bestehende baurechtliche Grundordnung bestehend aus Baureglement, Zonenplan, Zonenplan Gefahrengebiete und Schutzzonenplan wird mit der Gesamtrevision aufgehoben und durch die neuen Planungsinstrumente ersetzt.

Die aktuell gültige baurechtliche Grundordnung kann auch im kantonalen Kataster über die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster, https://www.map.apps.be.ch/pub/externalcall.jsp?project=a42pub_oereb_oeffen_DE&userprofile=geo&language=de) abgerufen werden.

Baurechtliche Grundordnung

- Baureglement, 2004 (Teilrevision 2020), wird ersetzt;
- Zonenplan Dorf, Längengrund, Kröschenbrunnen, Ried, Fankhaus, 2010, wird ersetzt;
- Schutzzonenplan, 1984, wird ersetzt;
- Zonenplan Naturgefahren, 2010, wird ersetzt;
- Überbauungsordnung Kiesabbau Schnidershus, 2013, bleibt bestehen;
- Überbauungsordnung Mühlekehr ZPP Nr. 1, 2009, wurde aufgehoben in separater Teilrevision;
- Überbauungsordnung Grund, 1991 (Änderung 2010); bleibt bestehen.

Behördenverbindliche kommunale Richtpläne

- Dorf-Längengrund Zonen-Richtplan, 1984, wird aufgehoben;
- Kröschenbrunnen-Fankhaus-Ried Zonen-Richtplan, 1984, wird aufgehoben.

1.2 Entwicklung und Struktur von Bevölkerung und Beschäftigten

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Trub reduzierte sich in den letzten Jahren um rund 100 Einwohner. Dieser leichte Rückgang ist insbesondere in den Jahren 2010 bis 2013 zu erkennen, während sich die Bevölkerungszahl zwischen den Jahren 2013 und 2017 bei rund 1350 Einwohnern einpendelte. Seither ist wieder ein Trend in Richtung leichter Rückgang zu erkennen. Die Altersstruktur zeigt, dass Trub auch eine familienfreundliche Wohngemeinde ist. Eine gewisse Überalterung der Bevölkerung ist zwar erkennbar, befindet sich aber im ähnlichen Rahmen wie in vergleichbaren Gemeinden im ländlichen Raum. Typisch für eine ländliche und landwirtschaftsgeprägte Gemeinde arbeitet der grösste Teil der Erwerbstätigen im ersten Sektor (Landwirtschaftssektor). In diesem Sektor gibt es in der Gemeinde auch die grösste Anzahl an Arbeitsstätten (insgesamt 131 Betriebe). Viele weitere Arbeitsstandorte, insbesondere im zweiten Sektor, befinden sich in den Nachbargemeinden Langnau und Trubschachen.

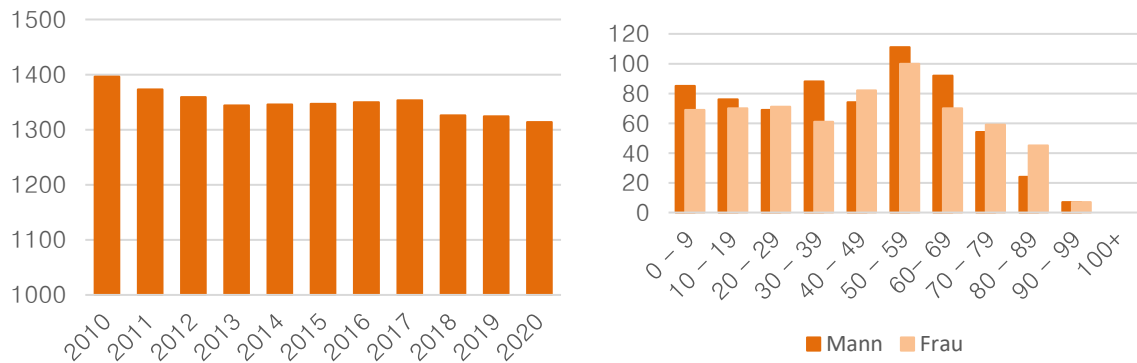


Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur (Quelle: Bundesamt für Statistik)

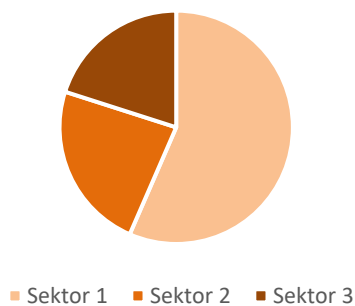


Abb. 2 Beschäftigte nach Wirtschaftssektor (Quelle: Bundesamt für Statistik)

Die Gemeinde Trub ist im Süden an die Hauptstrasse 10 (Bern – Luzern) angebunden. Das Gemeindegebiet ist mit dem Bus ans öffentliche Verkehrsmittelnetz angeschlossen. Der nächste Bahnhof liegt in Trubschachen und befindet sich auf der Bahnlinie Bern–Luzern.

1.3 Gemeindetypologie und Siedlungsstruktur

Trub liegt im oberen Emmental und ist naturräumlich durch das Einzugsgebiet der Trueb abgegrenzt. Einen Ausreisser bildet der Ortsteil Kröschenbrunnen, welcher zwischen Trubschachen und Wiggen an der Ilfis liegt. Historisch bedeutsam ist Trub als Standort des Klosters Trub, eines ehemaligen Benediktinerklosters, das im Reformationsjahr 1528 aufgelöst wurde. Die einzelnen Ortsteile entstanden im Laufe der Zeit entlang der Täler zwischen Trubschachen und dem Napf. So ist bereits in Kartenausschnitten aus dem 19. Jahrhundert der typische Streusiedlungscharakter zu erkennen. Die Einwohnerzahl betrug im Jahr 1900 noch 2606, hat sich also seitdem halbiert.

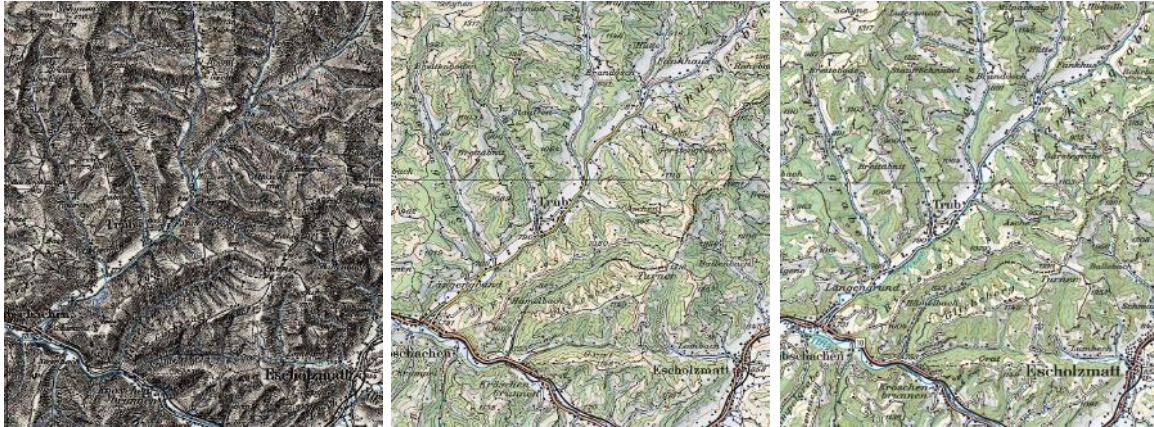


Abb. 3 Trub im Laufe der Zeit (1950, 1970, 2018) (Quelle: map.geo.admin.ch)

Die dezentrale Besiedelung mit den verschiedenen Ortsteilen im Tal und dem Streusiedlungsgebiet mit Einzelhöfen prägt das Landschaftsbild der Gemeinde.

1.4 Wohnbaulandbedarf gemäss kantonalem Richtplan

Der Wohnbaulandbedarf einer Gemeinde wird gemäss der Berechnungsgrundlage im Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans bestimmt. Er ist abhängig vom Raumtyp gemäss dem kantonalen Raumkonzept und den damit verbundenen Dichteanforderung und Wachstumserwartungen. Trub liegt im Raumtyp «Hügel- und Berggebiete», bis 2030 wird mit einem Bevölkerungswachstum von 2% gerechnet. Gestützt darauf werden bis 2030 für Trub 29 zusätzliche Raumnutzer erwartet. Mit der Dichteanforderung von 34 Raumnutzern/Hektare Bauland ergibt dies einen Wohnbaulandbedarf von 0.9 ha.

Davon in Abzug gebracht werden die unüberbauten Wohnbaulandreserven. Daher müssen die bestehenden unüberbauten Bauzonen überbaut werden, bevor eine Erweiterung des Siedlungsgebiets in Betracht gezogen werden kann. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden somit keine neuen unüberbauten Wohnbaulandreserven geschaffen, es kann jedoch Bauland so umgelegt werden, dass es optimal bebaut und genutzt werden kann. Aufgrund der bestehenden Wohnbaulandreserven müssen solche Umlegungen allerdings kompensiert werden, je nach Einzonungsfläche beträgt der Kompensationsfaktor 1.5 – 2 (grössere Auszonung als Einzonung).

2 Zielsetzungen

Die Ziele der Ortsplanungsrevision wurden zu Beginn der Planung wie folgt festgelegt:

Bevölkerung und Beschäftigte	Der Kanton erwartet für die Gemeinde Trub bis 2030 ein Bevölkerungswachstum von rund 2%. Ein wichtiges Ziel der Gemeinde ist es, als Wohnstandort attraktiv zu bleiben und angesichts des Bevölkerungsrückgangs der vergangenen Jahre wieder eine positive Entwicklung in diesem Bereich zu erreichen. Dazu gehört neben einem entsprechenden Wohnraumangebot in der Gemeinde insbesondere die Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen in der Region. Diese Ziele sollen einerseits durch den Erhalt der Betriebe in der Gemeinde, andererseits durch eine Stärkung der Arbeitsstandorte in den Nachbargemeinden Langnau und Trubschachen angepeilt werden.
------------------------------	--

Die Hauptaufgabe der Ortsplanungsrevision in Trub besteht somit darin, die bestehenden Baulandreserven (ca. 1.8 ha) verfügbar zu machen und dort, wo diese aus verschiedenen Gründen (Baulandhortung,

	Gewässerraum etc.) nicht verfügbar sind, eine Umlegung an besser geeignete Standorte zu erreichen.
Siedlung – Wohnen	<p>Die bestehenden Baulandreserven sind überprüft. Der tatsächliche Wohnbaulandbedarf gemäss kantonalem Richtplan 2030 ist ermittelt. Die bauliche Entwicklung erfolgt vor allem auf vorhandenen Reserveflächen und der Verdichtung in bereits (teilweise) überbauten Gebieten.</p> <p>Die Eignung und Verfügbarkeit der Baulandreserven sind bekannt. Die Gemeinde unterstützt Vorhaben zur Verdichtung und guten Ausnutzung des vorhandenen Baulandes.</p> <p>Neues Bauland wird – falls entsprechende Auszonungen von weniger geeigneten Flächen möglich sind – nur an planerisch zweckmässigen Standorten und aufgrund einer Interessenabwägung eingezont.</p>
Siedlung – Arbeiten	Die bestehenden Arbeitszonen werden in Bezug auf Nutzungsart und Nutzungsmass überprüft. Die Entwicklungsbedürfnisse der wichtigsten Gewerbebetriebe sind geklärt und werden soweit möglich berücksichtigt.
Weitere Ziele	<p>Natur, Umwelt und Landschaft sind wichtige Ressourcen und für die Lebensqualität von hoher Bedeutung. Die Ortsplanung berücksichtigt diese Qualitäten. Zusätzliche gesetzliche Regelungen beschränken sich jedoch auf Themenbereiche mit einem klaren gesetzlichen Auftrag oder bei akutem Handlungsbedarf.</p> <p>Der ländliche Charakter der Gemeinde Trub soll erhalten werden. Einerseits in Bezug auf die Gestaltung der Siedlung, andererseits auch in Bezug auf das Zusammenleben in der Gemeinde.</p> <p>Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist gemäss den kantonalen Vorgaben auch eine Fusswegnetzplanung insbesondere für die Schulwege zu erarbeiten. Bei Bedarf können weitere Verkehrsthemen in diesen Plan integriert werden.</p> <p>In einem Bericht über die Planung sind die wichtigsten Arbeiten, der Prozess sowie die Mitwirkung beschrieben. Dieser Bericht erfüllt gleichzeitig die Anforderungen gemäss Art. 47 RPV.</p>

2.1 Übereinstimmung der Zielsetzungen mit den übergeordneten Planungen

Raumplanungsgesetz (RPG)

Die Planung entspricht den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes durch die konsequente Ausrichtung der Entwicklung auf das bestehende Siedlungsgebiet. Substanzielle Erweiterungen des Siedlungsgebiets erfolgen nur für die betriebsnotwendige Einzonung von Betrieben. Erweiterungen von Wohnbauland erfolgen nur mit gleichzeitigen Auszonungen.

Kantonaler Richtplan 2030

Trub gilt gemäss Kantonalem Richtplan 2030 als «Hügel- und Berggebiet» (siehe Kapitel 1.4).

Als Hauptziel für diese Gemeinden gilt, dass der Bestand an Bevölkerung und Arbeitsplätzen gehalten wird. Dafür sollen in erster Linie die bestehenden Bauzonen genutzt werden, die Siedlung nach innen massvoll verdichtet und vorhandene Siedlungslücken geschlossen werden. Innovative Klein- und Mittelbetriebe, die Energieproduktion und die touristische Nutzung sollen Arbeitsplätze bieten; die Landwirtschaft hat neben der Produktion eine wichtige Funktion für die Erhaltung der einzigartigen Kulturlandschaften und der Biodiversität. Die Verkehrserschliessung und die Grundversorgung sollen mit innovativen und effizienten Lösungen gewährleistet werden.

Regionale Planungen

Die Vorgaben der regionalen Richtpläne (RGSK, Teilrichtplan Landschaft) werden eingehalten, die zwingenden Inhalte werden auf kommunaler Ebene umgesetzt. Dies betrifft insbesondere die Landschaftsschutzgebiete, im Bereich Siedlung bestehen für die Gemeinde keine massgebenden Festlegungen in den regionalen Planungsinstrumenten.

3 Vorgehen und Projektorganisation

Der Gemeinderat ist die Planungsbehörde, er gibt die Planung jeweils zu den wichtigen Verfahrensschritten wie Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage frei.

Eine Arbeitsgruppe mit Mitgliedern aus dem Gemeinderat, der Verwaltung und Bevölkerung hat die Revisionsarbeiten direkt und intensiv begleitet. Die Mitglieder der Arbeitsgruppe sind:

- Peter Aeschlimann, Gemeindepräsident
- Martin Wiedmer, Gemeindevizepräsident
- Johann Wittwer, Gemeinderat
- Beat Blaser, Arbeitsgruppenmitglied
- Jürg Hirschi, Arbeitsgruppenmitglied
- Ernst Kohler, Gemeindeschreiber (bis Sommer 2023)
- Isabelle Bähler, Gemeindeschreiberin (ab Sommer 2023)
- Benedikt Roessler, Ortsplaner

Die Arbeiten an der Ortsplanungsrevision Trub wurden im Jahr 2020 mit der Auftragserteilung gestartet. Die Verfahrensschritte werden wie folgt durchgeführt:

- Entwurfsphase: 2021/ 2022
- Mitwirkung: Sommer 2022
- Kantonale Vorprüfung, Bereinigung: 2023
- Öffentliche Auflage: anschliessend
- Beschluss Gemeindeversammlung: anschliessend
- Genehmigung: anschliessend

4 Zonenplan

4.1 Übersicht der Änderungen

Im folgenden Plan sind die wichtigsten Zonenplanänderungen der Ortsplanungsrevision dargestellt, in den folgenden Kapiteln werden diese Änderungen im Detail erläutert.

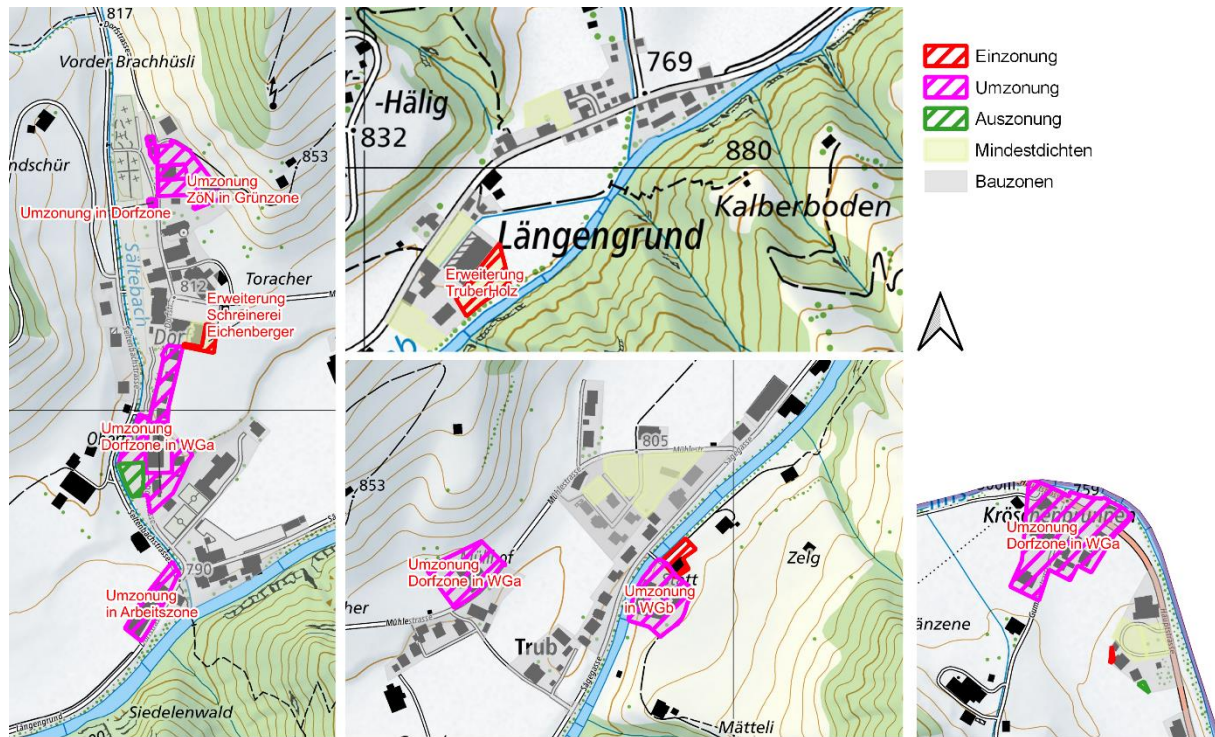


Abb. 4 Übersichtsplan der wichtigsten Änderungen

4.2 Einzonungen

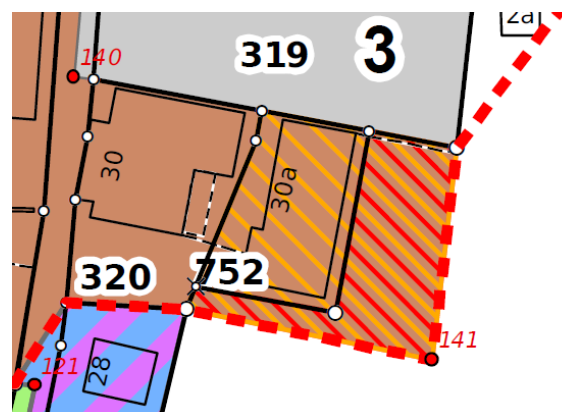
4.2.1 Einzonung unüberbauter Gebiete

Einzonungen von Wohn- und Gewerbeland können nur vorgenommen werden, wenn sie mit 1.5x – 2x so grossen Auszonungen kompensiert werden. Einzelne Auszonungen (vgl. Kapitel 4.3) stehen als Ersatzflächen für solche Einzonungen zur Verfügung. Um die bestgeeigneten Gebiete zu finden, wurden die in Frage kommenden Gebiete erfasst und priorisiert. Die Übersicht über diese Alternativenprüfung findet sich im «Anhang 4: Prüfung möglicher Einzonungsflächen». Bei allen in Frage kommenden Einzonungsflächen gibt es Vor- und Nachteile. Mit den nun vorgeschlagenen Einzonungen werden die gesetzten Ziele der Gemeinde bestmöglich erfüllt.

Parz. Nr. 309, Einzonung in Dorfzone

Die Einzonung dient der Erweiterung der bestehenden Schreinerei auf Parzelle Nr. 752. Die Schreinerei hat heute für die nötigen Betriebsräume nicht genügend Platz im bestehenden Gebäude. Durch eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes können diese Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Zudem wird mit der Einzonung die Möglichkeit geschaffen, um mit Fahrzeugen um das Betriebsgebäude herumzufahren. Damit werden die betrieblichen Abläufe ebenfalls deutlich



verbessert. Die bauliche Erweiterung wurde mit der kantonalen Denkmalpflege geprüft und ist so umsetzbar.

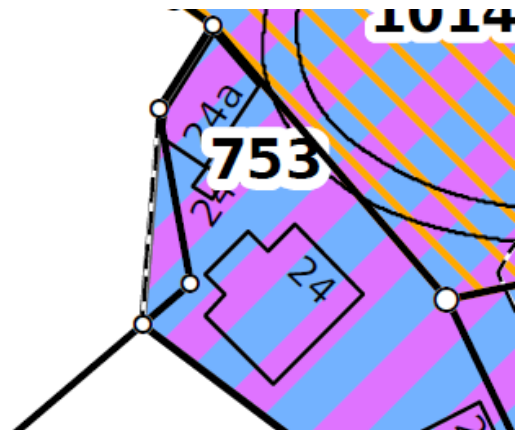
Alternativenprüfung und Interessenabwägung: Für die notwendige Betriebserweiterung, welche räumlich an das bestehende Gebäude gebunden ist, gibt es keine Alternativen als eine Erweiterung direkt angrenzend an Gebäude Nr. 30a. Für die bauliche Umsetzung wurden aus ortsbaulicher und betrieblicher Sicht verschiedene Varianten geprüft (vgl. beiliegendes Dossier), mit der vorgesehenen Abgrenzung kann die Bestvariante mit minimalem zusätzlichem Platz- und Kulturlandverbrauch umgesetzt werden. Eine Verschiebung des ganzen Betriebs an einen anderen Standort wäre weder aus betrieblichen noch aus raumplanerischen Gesichtspunkten zweckmässig, es handelt sich in der Dorfzone um eine explizit erwünschte Nutzung. Die Interessenabwägung fällt somit insgesamt klar zu Gunsten der Erweiterung aus. Erläuterungen Kulturland: siehe Kapitel 8.2.

Entwicklung im Sinne der Gemeindeentwicklung: Mit der Erweiterung der Schreinerei können neben den betrieblichen Bedürfnissen auch verschiedene Ziele der Gemeinde erreicht werden:

- Durch die Erweiterung kann ein Betrieb im Dorfzentrum erhalten werden, der ohne diese langfristig an diesem Standort keine Zukunft hätte.
- Die Gemeinde ist interessiert daran, dass es in der Gemeinde attraktive Arbeitsplätze gibt. Mit dem Erweiterungsbau verbessert sich die Arbeitsumgebung in der Schreinerei und die Arbeitsplätze werden attraktiver. Damit werden Arbeitsplätze sowohl in der Gemeinde als auch mitten im Ortskern erhalten. Das trägt sowohl dazu bei, dass mit den lokalen Arbeitsplätzen kurze Arbeitswege bestehen, als auch zu einem lebendigeren und belebten Dorfkern.
- Mit dem Erweiterungsbau, der sich sehr gut in das geschützte Ortsbild eingliedert, wird die Qualität rund um den zentralen Platz insgesamt erhöht.
- Wie die Alternativenprüfung im Anhang zeigt, gibt es keine vergleichbar geeignete Erweiterungsfläche in der Gemeinde.

Parzelle Nr. 385, Zonenbereinigung

Auf Parzelle Nr. 385 wird ein Bereich von 44 m², der durch die Parzelle Nr. 753 genutzt wird, neu in die Bauzone aufgenommen. Es sind weder FFF noch Kulturland betroffen.



4.2.2 Einzonung weitgehend überbauter Grundstücke

Weitgehend überbaute Gebiete, die angrenzend an die Bauzone liegen und langfristig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, können mit dieser Ortsplanungsrevision auf Antrag der Grundeigentümer der Bauzone zugewiesen werden. Dadurch entstehen bessere Nutzungsmöglichkeiten für diese Grundstücke.

Die betroffenen Grundeigentümer wurden über die Vor- und Nachteile der Einzonung informiert, es besteht nur bei einer Liegenschaft ein Interesse an der Einzonung.

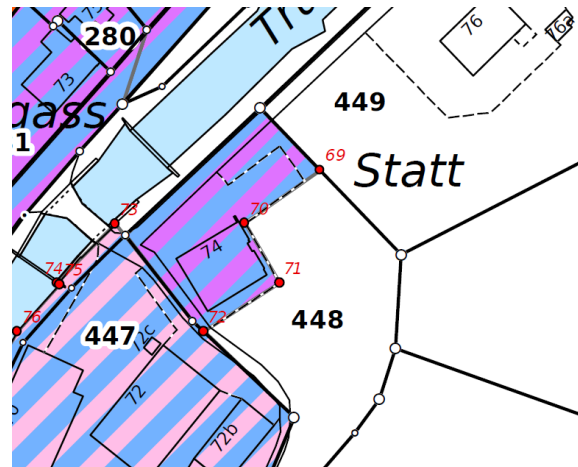
Die Einzonung untersteht der Mehrwertabgabe gemäss Art. 142 BauG. Vor der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevisionen wird der aus der Einzonung resultierende Mehrwert durch einen von der

Gemeinde beauftragten Schätzer bestimmt, die Schätzung wird den betroffenen Grundeigentümern zur Information vorgelegt. Die Details zur Mehrwertabgabe sind im kommunalen Baureglement und in der kantonalen Baugesetzgebung festgelegt (vgl. auch Kapitel 8.1).

Parzelle Nr. 448, Einzonung in die WGa

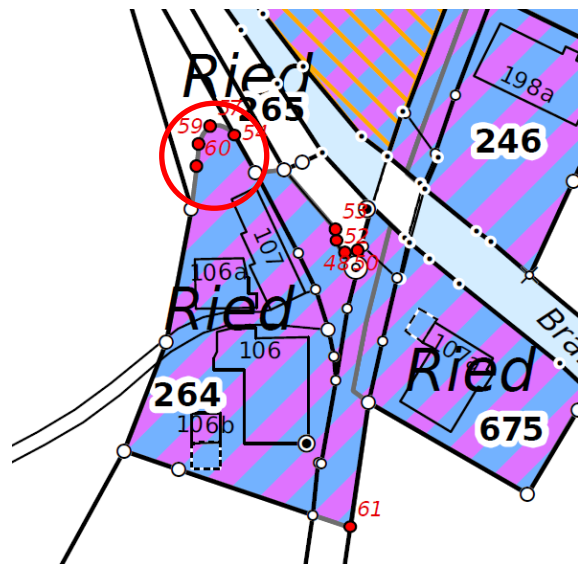
Die Einzonung beschränkt sich auf das weitgehend überbaute Gebiet (Hauptgebäude und Nebenbauten). Dadurch ergibt sich eine Abgrenzung, welche nicht den bestehenden Parzellengrenzen folgt und im Zonenplan entsprechend mit Koordinatenpunkten vermasst ist.

Die Einzonung mit einer zweckmässigen Zonenabgrenzung beansprucht Kulturland in untergeordnetem Umfang $<100\text{ m}^2$, mit einer weiteren Reduktion der Einzonungsfläche wären die Abstände zur Zonengrenze gemäss den Anforderungen des AGR nicht mehr gegeben.



Parzelle Nr. 264, Zonenbereinigung

In Ried im Bereich der Parzelle Nr. 264 und 259 wurde die Erschliessung für das darüberliegende Gebiet Rossboden angepasst. Die Baubewilligung für die Nutzung innerhalb der neuen Erschliessungsstrasse liegt vor und konnte dem AGR an der Bereinigungssitzung vorgelegt werden. Dadurch kann die Lücke (78 m^2) zwischen der bestehenden Bauzone und der neuen Erschliessung kompensationslos der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen werden.



4.2.3 Einzonungen Gewerbezone

Parzellen Nrn. 29 und 1085, Erweiterung Gewerbezone G2

Die Zimmerei Hirschi AG und TruberHolz AG hat aufgrund der positiven Entwicklung der vergangenen Jahre auf dem bestehenden Betriebsareal zu wenig Kapazitäten und ist auf eine Erweiterung direkt angrenzend daran angewiesen. Die Einzonung erfolgt als Erweiterung einer bestehenden Arbeitszone von lokaler Bedeutung gemäss den kantonalen Vorgaben.



Dazu wurde ein betriebliches Entwicklungskonzept mit dem detaillierten Nachweis der benötigten Betriebsflächen erstellt. Dieses kann den Beilagen entnommen werden. Die Einzonung sowie die Folgen daraus für die heutigen Eigentümer wurden durch die TruberHolz AG mit den heutigen Eigentümern abgesprachen.

Die Fläche ist im kantonalen Inventar der Fruchtfolgeflächen enthalten. Mit dem erstellten bodenkundlichen Gutachten wird nachgewiesen, dass dieser Eintrag falsch ist und die Qualität deutlich nicht erreicht wird. Entsprechend gelten die Vorgaben zur Einzonung von FFF nicht. In der kantonalen Vorprüfung wurde die fehlende FFF-Qualität von der kantonalen Fachstelle bestätigt.

Somit können die Vorgaben für eine Arbeitszonenerweiterung von lokaler Bedeutung erfüllt werden. Im Betriebskonzept ist der Bedarf dargelegt inkl. den detaillierten Informationen zu den heutigen und zukünftigen Nutzungen auf den verschiedenen Betriebsflächen. Es ist aufgezeigt weshalb nur diese Fläche für die Betriebserweiterung in Frage kommt und wie die Fläche durch die mögliche Anordnung der Bauten und Anlagen optimal genutzt werden kann. Die Einzonung erfolgt als bedingte Einzonung. Es wird eine Mindestdichte von GFZo 0.5 festgelegt.

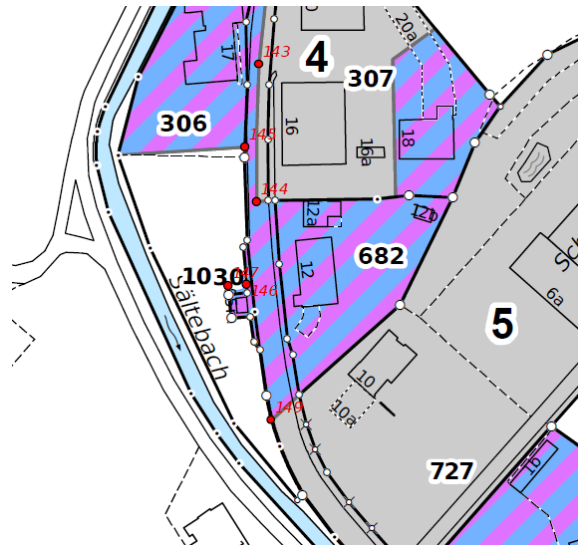
Für die ganze Gewerbezone im Längengrund wird zudem eine neue Zone Gewerbezone G2 geschaffen. An den Bestimmungen ändert sich nichts, bisher waren diese jedoch im Baureglement mit der Bezeichnung von einzelnen Parzellen enthalten, was sich in der Praxis z.B. mit Abparzellierungen nicht bewährt.

4.3 Auszonungen

Parzelle Nr. 306, Auszonung Dorfzone und Grünzone

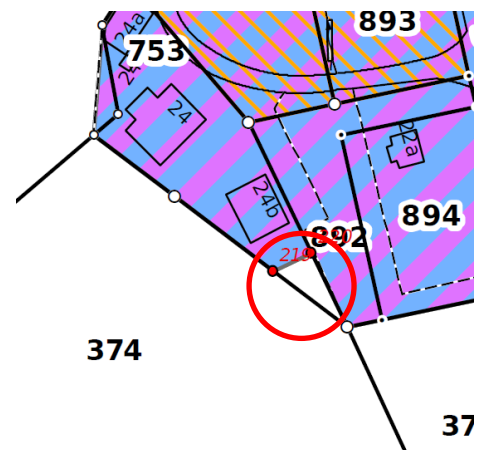
Die unüberbaute Dorfzone und die Grünzone im südlichen Bereich der Parzelle Nr. 306 werden in die Landwirtschaftszone ausgezont, eine Überbauung wird langfristig nicht angestrebt. Die ausgezonte Dorfzone (861 m²) kann somit an einer anderen Stelle an eine Einzonung angerechnet werden.

Im Bereich der Bushaltestelle verbleibt ein Teil der Parzelle 306 in der Dorfzone, um eine allfällige Vergrösserung der Bushaltestelle nicht zu behindern.



Parzelle Nr. 753, Auszonung Wohn- und Gewerbezone

Im Zusammenhang mit der Einzonung des Spickels von 44 m² auf der Parzelle Nr. 385 (vgl. Kapitel 4.2.1) wird auch eine Teilfläche im Umfang von 59 m² auf derselben Parzelle ausgezont.

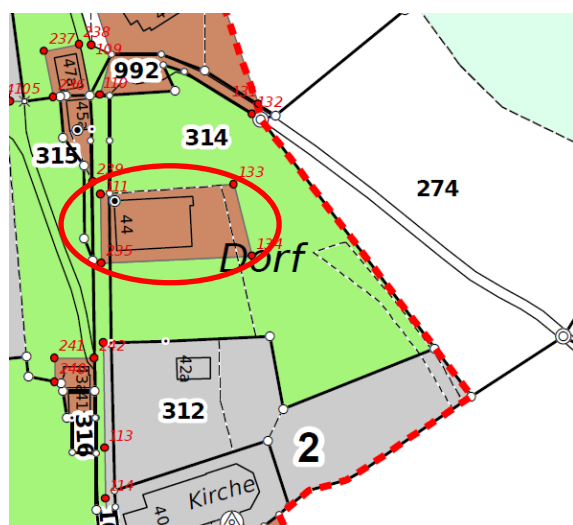


4.4 Umzonungen

Parzelle Nr. 314, Umzonung Pfarrhaus in Dorfzone

Das Pfarrhaus wird von der ZöN in die Dorfzone umgezont. Das Pfarrhaus ist im privaten Besitz und hat keine öffentliche Funktion mehr, deshalb wird diese Änderung notwendig. Für die Gemeinde besteht kein Bedarf an einer Zone für öffentliche Nutzung für ein Pfarrhaus mehr.

In der Ortsplanungsrevision wurde mit dem AGR geklärt, ob zusätzlich zum Pfarrhaus auch eine weitere Fläche im nördlichen Bereich der Dorfzone zugewiesen werden kann. Dort stand früher die ehemalige Pfrundscheune. Das AGR hat an der Bereinigungssitzung und in der Antwort auf eine zusätzliche Anfrage festgehalten, dass für die Umzonung dieses Bereichs in die Dorfzone eine Kompensation mit einer Auszonung einer Wohn-/oder Mischzone notwendig

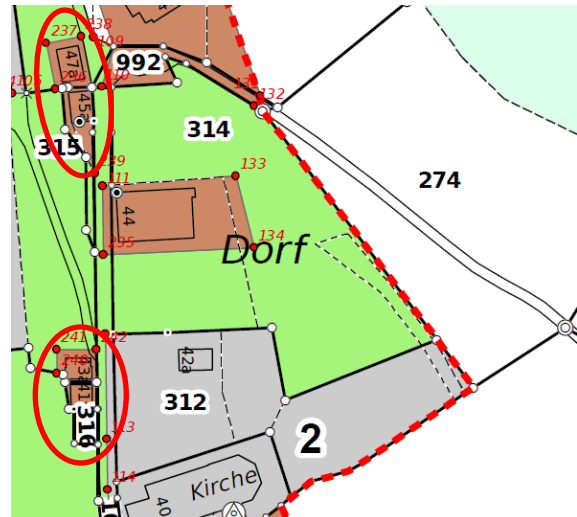


wäre. Eine Stellungnahme aus dem Jahr 2014, welche eine kompensationslose Umzonung in Aussicht stellte, sei nicht mehr anwendbar. Auf die Umzonung des Bereichs der ehemaligen Pfrundscheune in die Dorfzone wird deshalb verzichtet.

Parzelle Nr. 807, 315, 316, 627

Auf der westlichen Seite der Klostersregg liegen verschiedene Kleinbauten wie Garagen, das Ortsmuseum und ein Geräteschuppen in der Grünzone.

Diese Bauten werden von der Grünzone in die Dorfzone umgezont. Der Umzonungsperimeter beschränkt sich dabei auf den überbauten Bereich.



Diverse Parzellen, Umzonungen Dorfzone in WGa

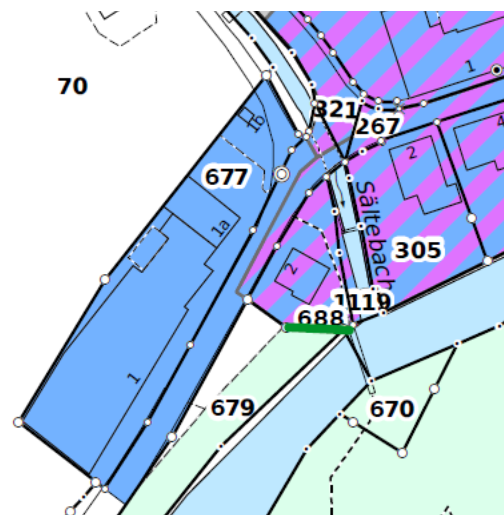
In der Dorfzone können heute zwar auch Gebäude erweitert werden, aber nur mit dem Beizug der kantonalen Denkmalpflege. Diese Vorgaben sind innerhalb der kantonalen Baugruppe im Kern des Orts Trub zweckmässig. Allerdings gibt es auch diverse Grundstücke in der Dorfzone, wo kein gewichtiges denkmalpflegerisches Interesse besteht und diese Vorschriften deshalb übermässig einschneidend erscheinen.



Die Dorfzone wird auf den engen Dorfkern von Trub beschränkt und die restlichen Grundstücke der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen.

Parz. Nr. 667, Umzonung Wohn- und Gewerbezone in Gewerbezone

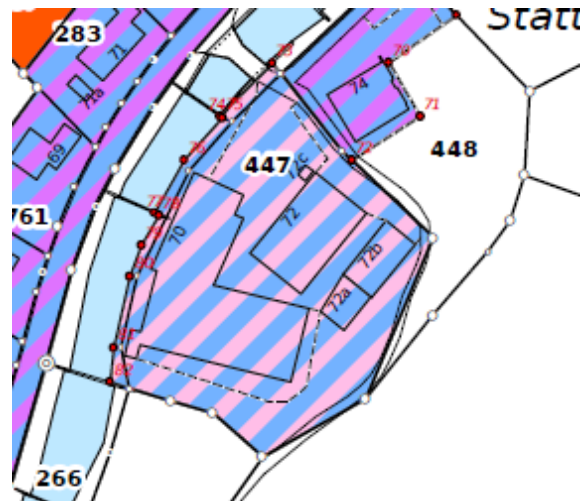
Eine Umzonung in die Gewerbezone entspricht der heutigen Nutzung, angesichts des Betriebs kommt eine Wohnnutzung nicht in Frage (Schichtbetrieb, Vibrationen, Lärm). Durch die Änderung werden zukünftige Anpassungen und Erweiterungen ermöglicht, ohne dass eine Vielzahl von Ausnahmen gegenüber den Zonenbestimmungen der WG-Zone beantragt werden müssen.



Parzelle Nr. 447, Umzonung von Gewerbezone in WGb

Auf dem Areal bestehen bereits diverse altrechtliche Wohnungen; mit einer Umzonung werden Erweiterungen oder auch zusätzliche Wohnungen bewilligungsfähig.

Aufgrund der Dimensionen der bestehenden Gebäude wird hier eine neue Zone WGb geschaffen, welche 3-geschossige Gebäude zulässt.



4.5 Nicht weiterverfolgte Zonenplanänderungen

Zone für Sport und Freizeit (ZSF) Camperstellplätze

Im Rahmen einer Voranfrage an das Amt für Gemeinden und Raumordnung wurde geprüft, ob auf der Parzelle Nr. 519 für die kombinierte Nutzung von Viehschauplatz und touristisch genutzten Camperstellplätzen eine Zone geschaffen werden könnte. Das AGR beurteilt eine solche Zone an diesem Standort als bundesrechtswidrige Kleinbauzone, trotz dem touristischen Interesse. Demnach wäre die Nutzung an einem Standort angrenzend an eine bestehende Bauzone vorzusehen. Das Anliegen wurde entsprechend nicht mehr weiterverfolgt.

Parz. Nr. 757, Umlegung und Erweiterung WGa

Auf der Parzelle Nr. 757 besten heute noch zwei unüberbaute Bauplätze. Einer dieser Bauplätze ist durch die Lage teilweise im Gewässerraum und an einer Böschung nicht optimal bebaubar. In der Ortsplanungsrevision wurde geprüft, ob diese Fläche auf den westlichen Parzellenteil umgelegt und zusätzlich erweitert werden könnte. Da die Gemeinde diese Umlegung 1.5-fach oder sogar 2-fach kompensieren müsste und entsprechend Bauzonenfläche verloren ginge, wurde nach der Vorprüfung auf die Umlegung verzichtet.

5 Schutzzonenplan

5.1 Landschaftsschutzgebiete

Mit der Bezeichnung von Landschaftsschutzgebieten wird das Bewahren des wertvollen Landschaftsbildes bezweckt. Bei der Festlegung der Gebiete müssen sich die Gemeinden an die übergeordneten Grundlagen von Region, Kanton und Bund halten, massgebend ist insbesondere Art. 86 BauG und der Teilrichtplan Landschaft der Region Emmental.

Die bisherigen Landschaftsschutzgebiete stammen aus dem gültigen Schutzplan von 1985 («empfindliche Landschaftsteile»). Diese Landschaftsteile betrafen insbesondere die erhöhten Lagen wie die Risisegg. In der bisherigen BauR-Bestimmung wurde innerhalb dieser Gebiete der Erhalt von landschaftlich empfindlichen, kulturgeschichtlich oder ökologisch wertvollen Besonderheiten gefördert.

Für die neuen Landschaftsschutzgebiete wird die Grundlage des heute gültigen regionale Teilrichtplans Landschaft verwendet. Als Landschaftsschutzgebiete werden insbesondere die offenen Talböden entlang der Ilfis, Trueb und Fankhusbach bezeichnet. Da das BLN-Gebiet Napfbergland mit Ausnahme von Kröschenbrunnen und dem Gebiet westlich des Twäregrabens das ganze Gemeindegebiet umfasst, werden keine weiteren Landschaftsschutzgebiete festgelegt. Das BLN-

Gebiet hat bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone ähnliche Auswirkungen wie ein Landschaftsschutzgebiet.

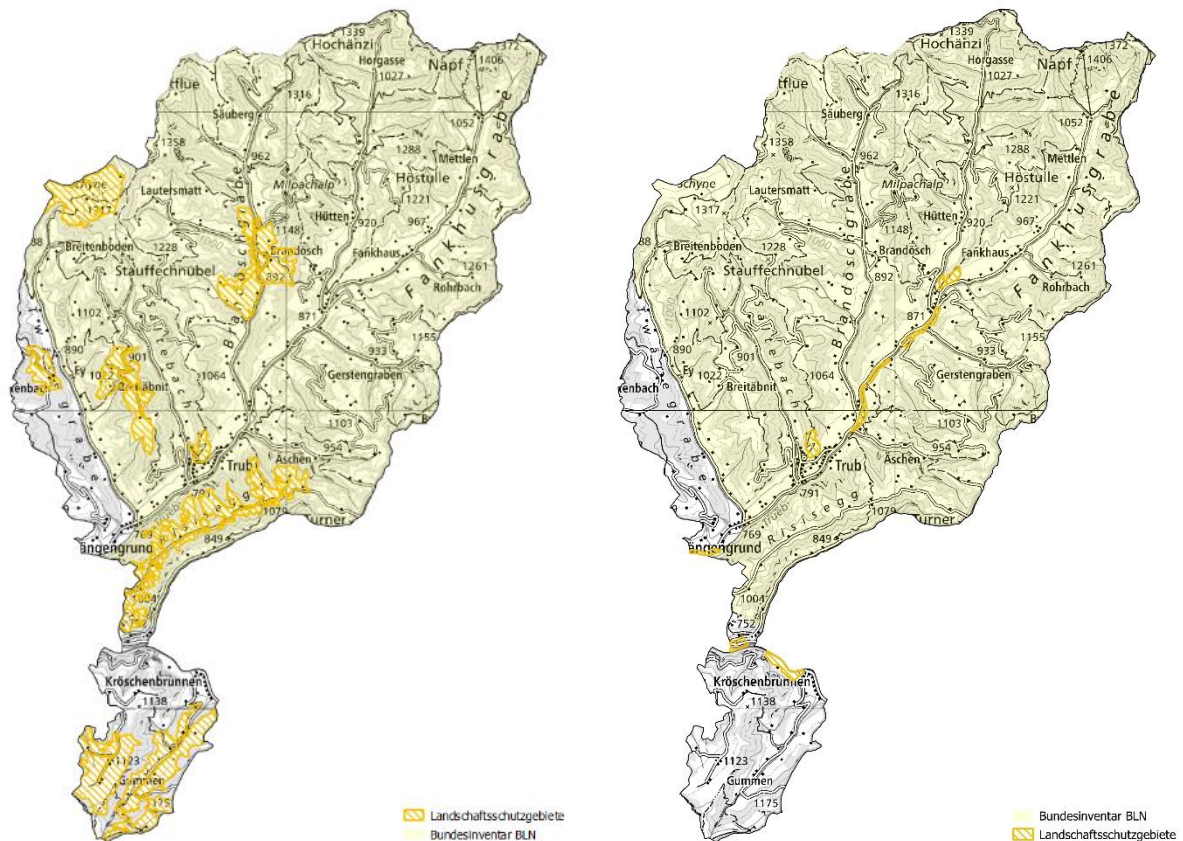


Abb. 5 Landschaftsschutzgebiete bisher (Ausschnitt links) und neu (Ausschnitt rechts)

Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe werden mit einem ausreichenden Raum für Entwicklungsmöglichkeiten ausgenommen. Jedoch ist der Spielraum für bauliche Entwicklungen der Landwirtschaft (z.B. neue Ställe) aufgrund von weiteren übergeordneten Schutzgebieten in diesen Bereichen (Gewässerraum, BLN-Gebiet) bereits heute eingeschränkt.

Interessenabwägung Ausparungen Landschaftsschutzgebiet Ober Häusern und Grauenstein

Im Bereich von Ober Häusern wird das Landschaftsschutzgebiet für die bereits bewilligte und realisierte Sickergrube ausgespart. Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens bestanden keine landwirtschaftlichen Vorbehalte.

Eine Ausparung erfolgt auch im Bereich der Grundwasserschutzzone S2 in Grauenstein. In dieser engeren Schutzzone S2 und im Fassungsbereich S1 besteht ein generelles Bau- und Grabungsverbot (GSchV, Anhang 4 Ziffer 222). Jedoch soll die Wasserversorgung mit einem anstehenden Projekt leicht verschoben werden, bleibt aber innerhalb des Bereichs der Grundwasserschutzzone S1 und S2. Die Wasserversorgung ist von grosser Bedeutung für die Versorgung und ist auf den Standort angewiesen, sie kann aufgrund des Grundwasserstroms nicht beliebig verschoben werden. Ein übergeordnetes Landschaftsschutzgebiet in diesem Bereich würde die notwendige Verschiebung verhindern, weswegen eine Ausparung des Landschaftsschutzgebietes im Bereich der Grundwasserschutzzone S2 erfolgt. Ein Landschaftsschutzgebiet über der Zone S1 und S2 würde zudem den Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung zuwiderlaufen, da hier bauliche Eingriffe und andere Tätigkeiten, welche der Trinkwassernutzung dienen, explizit zugelassen sind. In diesem Bereich leistet ein überlagerndes Landschaftsschutzgebiet deshalb keinen zusätzlichen

Mehrwert zum Landschaftsschutz sondern würde zu neuen Unklarheiten führen. Die Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind mit den Schutzbestimmungen gemäss GSchV bereits genügend geregelt.

Mit der angepassten Festlegung der Landschaftsschutzgebiete werden auch die Bestimmungen im Baureglement angepasst (siehe Kapitel 7.2).

5.2 Kulturobjekte

Aussichtspunkte: Verschiedene Aussichtspunkte werden im Schutzzonenplan aufgenommen und mit einem Artikel im Baureglement geschützt. Die Aussicht ab diesen Anhöhen ist bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen besonders zu berücksichtigen und im Nahbereich von störenden Bauten und Anlagen freizuhalten.

Historische Verkehrswege (IVS): Die historischen Verkehrswege mit Substanz werden im Schutzzonenplan geschützt, bei baulichen Massnahmen im Bereich solcher Verkehrswege ist das kantonale Tiefbauamt zwingend mit einzubeziehen.

Bauinventar: Es gilt das behördenverbindliche kantonale Bauinventar, die darin aufgenommenen Objekte können bei Zweifeln am Schutzstatus im Baubewilligungsverfahren überprüft werden. Die Bauinventar-Objekte sind im Inventarplan dargestellt oder können über das kantonale Geoportal eingesehen werden.

Archäologische Schutzgebiete: Das Archäologische Schutzgebiet wird analog zum Bauinventar nur hinweisend dargestellt, es gilt behördenverbindlich gemäss den kantonalen Vorgaben.

5.3 Naturobjekte

Im Rahmen der Ortsplanung werden auch die kommunalen Elemente des Natur- und Landschaftsschutzes überprüft.

Einzelbäume: Bislang bestand zwar ein Artikel «Einzelbäume und Baumgruppen» zum Schutz von Bäumen und Baumgruppen im Baureglement von Trub, im Schutzplan von 1984 sind aber keine solchen Elemente enthalten.

Für die Landschaft um den Napf sind weniger einzelne Bäume, als das abwechslungsreiche Mosaik aus Wald und offenen Landschaftsteilen, den Streusiedlungen mit Hofgruppen und der damit verbundenen Bepflanzung von Bedeutung.

Die hohe Qualität der Landschaft wurde bereits bisher ohne verpflichtende Vorgaben zum Erhalt von einzelnen Bäumen bewahrt, um die meisten Höfe besteht eine vielfältige Bepflanzung aus Obst- und weiteren Bäumen. Im Datensatz der landwirtschaftlichen Kulturen 2021 (Selbstdeklaration der Landwirte) sind über 1000 Einzelbäume aufgeführt.

An diesem Grundsatz wird festgehalten, die einzelnen Bäume werden nicht unter Schutz gestellt.



Hecken, Feld- und Ufervegetation: Hecken, Feld- und Ufervegetation ist gemäss der übergeordneten Gesetzgebung (NHG, kant. Naturschutzgesetz) geschützt. Im Inventarplan sind die bekannten oder vermuteten Hecken dargestellt. Sofern diese von Bauvorhaben betroffen sind, sind sie möglichst zu schonen. Falls dies nicht möglich ist, ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

6 Richtplan Fusswegnetz

Entsprechend dem Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege (FWG) wird die Fusswegnetzplanung im Kanton Bern in die kommunale Richt- oder Nutzungsplanung integriert. Im Richtplan Fusswegnetz 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, es umfasst das kommunale Fusswegnetz insbesondere im Bereich der Hauptsiedlungsgebiete. Im restlichen Gemeindegebiet ist das Wanderwegnetz gemäss dem kantonalen Sachplan Wanderrouten gleichzeitig das Fusswegnetz, dieses wird im Richtplan hinweisend dargestellt.

Ebenfalls sind im Richtplan vier Netzlücken enthalten:

- Verbindung von Längengrund nach Trubschachen und zwischen Kröschenbrunnen und Trubschachen: Die Gemeinde setzt sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten dafür ein, dass diese Netzlücken auf Staatsstrassen geschlossen werden;
- Verbindung zwischen dem Äschegrabe und der Mühlestrasse: hier verläuft der bestehende Wanderweg auf der anderen Gewässerseite und ist aufgrund der zurückzulegenden Höhenmeter wenig genutzt;
- Verbindung von der Sägegasse über das Areal des ehem. Gasthofs Sternen auf das Schulareal: Der Gemeinde setzt sich dafür ein, dass hier eine öffentliche Wegverbindung entstehen kann und gesichert wird.

7 Baureglement

7.1 Aufbau Baureglement (BauR)

Das Baureglement wurde in der Teilrevision (2018–2020) an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen angepasst. In Kenntnis der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung wurden aber nur wenige materielle Änderungen am Baureglement vorgenommen. Mit der Gesamtrevision wird das Baureglement jetzt inhaltlich überprüft, der formelle Aufbau ändert sich aber nicht. Gegenstand des Beschlusses der Gemeindeversammlung ist das gesamte Reglement, aus diesem Grund wird auf eine farbliche Kennzeichnung der Änderungen im Reglement verzichtet. Die wichtigen Änderungen sind aber in der folgenden Zusammenstellung dargestellt.

7.2 Wichtigste Änderungen

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	Erläuterungen
Technisch bedingte Dachaufbauten	Neu wird festgelegt, dass technisch bedingte Dachaufbauten (Kamine, Lüftungsanlagen und dergleichen) den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um max. 2.0 m überragen dürfen.
Wohn- und Gewerbezone a/b	Aus der bisherigen Zone WG entstehen neu zwei Zonen (WGa/WGb), in der WGb sind Gebäude mit einer Fh t von bis zu 10.5 m zulässig, was einer 3-geschossigen Bauweise entspricht.
Grenzabstände	Die minimalen Grenzabstände (kA/gA) werden von ehemals 4 m / 8 m auf 3 m / 6 m reduziert.

Zonenbestimmungen Längengrund	Der zusätzliche Absatz bezüglich der Gewerbezone Längengrund wird gestrichen, die Gewerbezone Längengrund erhält neu eine eigene Signatur im Zonenplan, womit sich die Parzellenbezeichnungen erübrigen.
Mindestdichten	Mit der Ortsplanungsrevision haben weitere Flächen eine Mindestdichte in Form einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) einzuhalten. Diese werden einerseits im Zonenplan bezeichnet und andererseits im Baureglement verankert.
Vorschriften Bauzone Kröschenbrunnen	Bislang bestanden zur Bauzone in Kröschenbrunnen spezifische Vorgaben zur Erschliessung und zum Lärmschutz. Diese Regelung im Baureglement ist nicht notwendig. Im Baubewilligungsverfahren kann in Abstimmung auf konkrete Bauvorhaben geprüft werden, welche Erschliessungs- und Lärmschutzmassnahmen zweckmässig sind.
Grosser Grenzabstand	Auf den grossen Grenzabstand (gA) kann neu verzichtet werden, wenn dieser an einer Strasse zu liegen kommt. Mit dieser Regelung ist klar festgehalten, dass der gA dann nicht auf einer anderen Gebäudeseite eingehalten werden muss.
Näherbau	Es wird eine neue Regelung zum Umgang mit gegenseitigen Näherbaurechten und Gebäudelängen aufgenommen. Wird ein gegenseitiges Näherbaurecht eingeräumt, so muss auf den Seiten des kleinen Grenzabstandes kein Gebäudeabstand eingehalten werden, wenn die Gebäude in ihrer Gesamtheit die zulässige Gebäudelänge nicht überschreiten.
ZöN	Das Pfarrhaus wird aus der Bezeichnung und Zweckbestimmung der ZöN 2 gestrichen (Umzonung in die Dorfzone resp. Grünzone).
Grünzone	Die Bestimmungen werden angepasst, da zusätzliche Gebiete insbesondere im Umfeld von Baudenkmalern der Grünzone zugewiesen werden, werden die Bau- und Nutzungsvorschriften etwas gelockert. Neu sind entsprechend den Bestimmungen im kantonalen Baugesetz auch unterirdische Bauten zulässig, sowie Bauten welche für die Pflege der Grünzone notwendig sind.
Baudenkmäler und Ortsbildschutzgebiete	Die Bestimmungen zu Baudenkmalern, Baugruppen und Ortsbildschutzgebieten werden an die aktuelle Praxis angepasst. Die Gemeinde ist nur für die Festlegung des Ortsbildschutzgebiets zuständig, die Bauinventar-Objekte gelten behördenverbindlich gemäss Bauinventar.
Historische Verkehrswege	Der Artikel wird an das aktuelle Muster angepasst.
Landschaftsschutzgebiete und Aussichtspunkte	Die Landschaftsschutzgebiete werden neu geregelt und die Erhaltung der Aussichtspunkte im Abs. 4 separat erwähnt. Zusammen mit der Anpassung der Landschaftsschutzgebiete müssen die Vorschriften zu den Schutzgebieten verschärft werden, die Landschaftsschutzgebiete sind grundsätzlich von Bauten und Anlagen freizuhalten.
Aufhebung von Vorschriften	Soweit Planungen mit neuen Planungsinstrumenten ersetzt werden oder nicht mehr nötig sind, werden sie aufgehoben. Die Zusammenstellung orientiert sich am Planverzeichnis des Amtes für Gemeinden und Raumordnung.

8 Besondere Themen

8.1 Mehrwertabschöpfung

Die Arbeitsgruppe und der Gemeinderat haben im Rahmen der laufenden Arbeiten die Abgabesätze gemäss den kantonalen Vorgaben geprüft. Der Gemeinderat entschied, bei Einzonungen die

minimale Mehrwertabgabe von 20% festzulegen. Bei Um- und Aufzonungen wird dagegen auf eine Mehrwertabgabe verzichtet.

Die Mehrwertabgabe ist im Baureglement unter Art. 2 geregelt. Bei dieser Regelung wird auf ein eigenständiges Reglement verzichtet. Das Verfahren, die Fälligkeit sowie die Verwendung der Abgabe und deren Sicherung richten sich nach Art. 142c–142f BauG.

8.2 Voraussetzungen zur Einzonung von Kulturland

Kulturland darf nur eingezont werden, wenn der Zweck ohne die Beanspruchung nicht sinnvoll erreicht werden kann.

- Interessenabwägung und Alternativenprüfung gemäss Art. 11b Abs. 3 BauV: Die entsprechenden Erläuterungen können den jeweiligen Kapiteln 4.2.1, 4.2.3 und der Alternativenprüfung in Anhang 4 entnommen werden.
- Besonders hohe Nutzungsdichte: Für die Einzonungsflächen wird eine minimale Nutzungsdichte von GFZo 0.4 (WMK-Zonen) resp. 0.5 (Arbeitszonen) verbindlich festgelegt, vgl. Kapitel 8.3.
- Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist für die Einzonungsflächen von Kulturland ausreichend gegeben. Im Raumtyp «Hügel- und Berggebiete» darf gemäss Art. 11d Abs. 4 BauV von diesen Anforderungen auch abgewichen werden:
 - Parzelle Nr. 1085/29: EGK E (es gilt keine Mindestanforderung für Arbeitszonen <0.5 ha)
 - Parzelle Nr. 309: EGK E (Mindestanforderung F)
 - Parzelle Nr. 385: keine EGK, kein Kulturland

8.3 Festlegung von Mindestdichten

Bei der Einzonung von Kulturland und auf grösseren Baulandreserven müssen gemäss den Vorgaben der kantonalen Bauverordnung und dem Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans sogenannte Mindestdichten eingehalten werden. Diese Mindestdichte GFZo ergibt sich aus der Summe aller oberirdischen Geschossflächen, dividiert durch die anrechenbare Grundstücksfläche.

In den im Zonenplan entsprechend schraffierten Gebieten ist eine Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo als Mindestdichte einzuhalten. Der Nachweis, dass diese Vorgabe eingehalten wird, ist im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller zu erbringen.

Parzelle Nr.	GFZo
1031	0.4
1032	
1139	
279	
637	
55	
1136	
893/1014	
309/752	
1048	
1049	
29/1085	

8.4 Sicherstellung der Verfügbarkeit

Bei Einzonungen muss gemäss Art. 126a Baugesetz sichergestellt werden, dass das Land in Bauzonen überbaut oder zonenkonform genutzt wird. Dazu stehen die folgenden Instrumente zur Verfügung:

- Vertragliche Bauverpflichtung

- Bedingte Einzonung
- Anordnung der Bauverpflichtung

Zu den Einzonungen ist jeweils die Anwendung der folgenden Instrumente vorgesehen und im Zonenplan festgelegt:

- Parzelle Nr. 1085/29 (Arbeitszone): Bedingte Einzonung
- Parzelle Nr. 309 (Erweiterung Schreinerei): Bedingte Einzonung

8.5 Erschliessungsprogramm

Im Rahmen von Ortsplanungsrevisionen ist in der Regel auch ein Erschliessungsprogramm zu erstellen, in welchem der Gemeinderat über die vorgesehene Erschliessung der neuen Bauzonen (Zeitpunkt und erwartete Kosten) informiert. Ein umfassendes Erschliessungsprogramm ist nur dann nötig, wenn feststeht, dass bestehende Erschliessungsanlagen vollständig ersetzt oder angepasst werden müssen. Nicht Gegenstand des Erschliessungsprogramms bilden die privaten Hausanschlüsse gemäss Art. 106 Abs. 3 BauG.

Hat die Planung die Erstellung von Anlagen der Detailerschliessung zur Folge oder sieht sie die Errichtung einer Zone mit Planungspflicht vor, ist der Stimmbürger über die Planungskosten für die Überbauungsordnung, über die Kosten für Landerwerb und Erschliessungsanlagen und über den vorgesehenen Kostenanteil der Grundeigentümer zu orientieren (Art. 60a Abs. 2 BauG).

Mit der laufenden Ortsplanungsrevision sind keine Zonenplanänderungen vorgesehen, welche zur Erstellung von neuen Anlagen der Detailerschliessung führen. Somit entstehen der Gemeinde daraus keine zusätzlichen Kosten. Zu den einzelnen Einzonungen ergeben sich die folgenden Erschliessungsvoraussetzungen:

- Einzonung Gewerbezone Längengrund: Die Erschliessung erfolgt arealintern ohne zusätzliche Detailerschliessung.
- Einzonung Schreinerei Eichenberger: Die Erschliessung besteht bereits, die Einzonung bezweckt eine Gebäudeerweiterung.

9 Verfahren

9.1 Allgemein

Die speziell für die Revision eingesetzte Arbeitsgruppe hat den Planungsprozess zusammen mit dem Ortsplanungsbüro geführt. Das Zusammenspiel zwischen dem Gemeinderat, dem Projektteam, der Verwaltung und den beauftragten Planern hat bestens funktioniert. Die Sitzungen konnten dank der guten Vorbereitung durch alle Teilnehmenden effizient durchgeführt werden.


9.2 Öffentliche Mitwirkung



Die öffentliche Mitwirkung fand mit einer öffentlichen Auflage auf der Gemeindeverwaltung und einer Informationsveranstaltung statt. Die Ergebnisse der Mitwirkung und dadurch ausgelösten Änderungen an der Planung werden folgend zusammengefasst. Gegenüber dem Stand der öffentlichen Mitwirkung haben sich nach der Vorprüfung noch punktuelle Änderungen ergeben. Die folgende Zusammenstellung wurde daraufhin nicht angepasst sondern zeigt den Stand der Beurteilung nach der Mitwirkung.


Ein-gabe Nr.	Name	Adresse
1	Monika und Christoph Hagmann	Hofmeisterstrasse 7, 3006 Bern


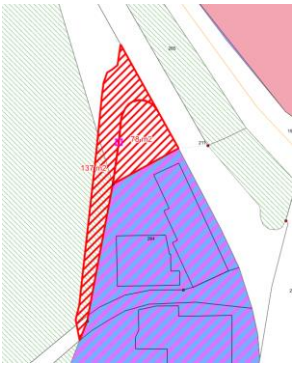
2	Schreinerei Eichenberger	Dorfstrasse 30, 3556 Trub
3	Garage Carrosserie Gerber	Hauptstrasse 9, 3555 Trubschachen
4	Simone und Maurus Schifferli	Dorfstrasse 44, 3556 Trub
5	Daniel Fankhauser	Ried 106, 3556 Trub

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Erläuterung und Beschluss
1	<p>Gewässer und Grundwasserschutz: Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist dem Gewässerschutz ein grosses Gewicht beizumessen. Es wird beantragt, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alle Privatquellen im Gebiet Brunnenhüsligraben und Rütigraben sind in die Schutzzone S1 aufzunehmen. ▪ Insbesondere die Rüttiquelle auf Parzelle Trub Nr. 390 soll in die Schutzzone S1 aufgenommen werden. <p>Diese Quellen sichern vielen Haushalten und Betrieben die Wasserversorgung.</p>	<p>Mit der Ortsplanungsrevision erfolgen keine Anpassungen an den Grundwasserschutzzonen, sie werden im Plan nur gemäss heutigem Stand hinweisend dargestellt.</p> <p>Die Gemeinde bearbeitet zurzeit in enger Absprache mit dem Amt für Wasser und Abfall (AWA) die generelle Wasserversorgungsplanung für das Gebiet Kröschenbrunnen, der Entwurf liegt zur Zeit beim Kanton in der Vorprüfung, als langfristige Lösung ist für Kröschenbrunnen ein Wasserbezug aus der luzernischen Nachbargemeinde Escholzmatt–Marbach vorgesehen. Für private Quellnutzungen und Grundwasserentnahmen kann gemäss AWA keine Schutzzone ausgeschrieben werden (Rüttiquelle). Zudem erfolgen Schutzonenverfahren nicht in der Ortsplanung sondern sind separat laufende Verfahren.</p> <p>Es werden keine Änderungen vorgenommen.</p>
1	<p>Lärm: Im Zonenplan ist eine Sanierungszone für lärmsanierungspflichtige Parzellen entlang der Kantonsstrasse in Kröschenbrunnen einzurichten. Es sind lokale Messungen vorzunehmen.</p>	<p>Der Kanton ist an Kantonsstrassen für die Lärmsanierung verantwortlich. Für eine kommunale «Sanierungszone» gibt es keine rechtliche Grundlage. Die Lärmschutzgesetzgebung des Bundes ist direkt anwendbar und eine Verankerung in der kommunalen Nutzungsplanung beschleunigt die Kantonsstrassensanierung nicht.</p> <p>Gemäss der kantonalen Karte zum Stand der Strassenlärmsanierung wurden an diesem Kantonsstrassenabschnitt Massnahmen ausgeführt. Da hier kein direkter Zusammenhang zur Ortsplanungsrevision besteht, wurde keine weiteren Recherchen zum Thema und den ausgeführten Massnahmen oder den Gründen für einen Verzicht vorgenommen.</p>

		 <p> <input checked="" type="checkbox"/> Kantonsstrassen (Projektstand) ⓘ — noch nicht begonnen — in Projektierung / Ausführung — Massnahmen ausgeführt — Nachsanierung in Projektierung / Ausführung </p> <p>Es werden keine Anpassungen vorgenommen.</p>
1	Minstdichte: Die Verdichtung auf den Parzellen Trub 893/1014 macht keinen Sinn, aufgrund der privatrechtlichen Baueinschränkungen und der Lärmbelastung erschwert eine Minstdichte die Überbauung unnötig.	Der Kanton regelt, in welchen Fällen von der Festlegung einer Minstdichte abgewichen oder auf diese verzichtet werden kann. Dies ist nur möglich, wenn es zur Wahrung der bestehenden Qualität von Baudenkmalern oder von Ortsbildschutzgebieten nötig ist. Im betroffenen Bereich gibt es nur ein erhaltenswertes Gebäude (Hauptstrasse Nr. 18) und kein Ortsbildschutzgebiet. Auch mit einer Minstdichte von GFZo 0.4 kann der Umgebungsschutz des Gebäudes Nr. 18 mit Einhaltung der Grenzabstände gewährleistet werden. Es gibt somit keine genügenden Gründe, um eine Reduktion der Minstdichte gegenüber den kantonalen Vorgaben geltend zu machen, es werden keine Änderungen vorgenommen.
1	Anmerkung Bach- und Durchfahrtsrecht zu Lasten Parzellen 893/1014 als Rechtsverwahrung.	Im Mitwirkungsverfahren werden keine Rechtsverwahrungen angemerkt.
1	Spezielle Vorschriften zu Einzelparzellen: Die Vorschriften zur Erschliessung und zum Lärmschutz in Art. 5 Abs. 2 BauR wurden aufgenommen, als das Gebiet von einer Zone mit Planungspflicht in eine Regelbauzone umgezont wurde. Das Streichen der Vorschriften entspricht einer Salomitaaktik, es wird beantragt dass diese Vorschriften enthalten bleiben und die Aspekte Erschliessung und Lärmschutz so über das Baureglement gesichert bleiben und nicht erst im Baubewilligungsverfahren geprüft werden.	Die Aufhebung der Zone mit Planungspflicht mit Aufnahme der Bestimmungen wurde durch die Gemeindeversammlung am 23. Mai 2003 beschlossen. Da inzwischen über 20 Jahre vergangen sind, besteht für die Vorschrift keine Planbeständigkeit mehr. Die zwischenzeitlichen Abklärungen haben gezeigt, dass auch andere Erschliessungsmöglichkeiten bestehen und die Lärmschutzanforderungen je nach Nutzungsart unterschiedlich sind. Mit der Prüfung dieser Aspekte im Baubewilligungsverfahren, wie es auch für alle anderen Baugebiete die Regel ist, besteht eine grössere Flexibilität. Es wird keine Änderung vorgenommen.
1	Potenzielle Einzonungsflächen: Die Parzelle Trub 373 wird als mögliche Einzonungsfläche vorgeschlagen. Die	Es ist keine Einzonung dieser Fläche vorgesehen. Wenn Einzonungen vorgenommen werden, braucht es jedoch immer eine umfassende

	<p>negativen Argumente gegen die Einzonung überwiegen, insb. auch aufgrund des Gewerbekanals. Die Fläche ist aus der Liste der potenziellen Einzonungsflächen zu streichen.</p>	<p>Alternativenprüfung. Da diese Fläche einige Einzonungsvoraussetzungen erfüllt (z.B. keine Fruchtfolgeflächen betroffen), wird sie in dieser Alternativenprüfung aufgeführt. Sie wird aus dieser Liste nicht gestrichen.</p>
2	<p>Die Betriebserweiterung für die Schreinerei Eichenberger war in den Mitwirkungsunterlagen bereits vorgesehen. In Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege wurden in der Zwischenzeit weitere Varianten geprüft. Aus dem mit der kantonalen Denkmalpflege abgesprochenen Richtprojekt ergibt sich eine leicht angepasste Abgrenzung der Einzonungsfläche. Es wird beantragt, diese gemäss der untenstehenden Abbildung zu berücksichtigen.</p> 	<p>Die von der kantonalen Denkmalpflege favorisierte Lösung passt sich gut in die bestehende Situation am Platz ein und wird begrüsst. Die Abgrenzung der Bauzone wird entsprechend angepasst im Hinblick auf Vorprüfung und Auflage.</p>  <p>Stand Mitwirkung Anpassung für Vorprüfung</p>
3	<p>Die Garage Gerber besteht seit 2004 und bietet am Betriebsstandort in Kröschenbrunnen Werkstatt- und Spezialleistungen an. Mit der Betriebsentwicklung und für das Fortbestehen des Familienbetriebs ist ein Ausbau der Garage notwendig, aufgrund der räumlichen Gegebenheiten müsste dieser nach Osten im Bereich der Parkierungszone auf Parzelle Nr. 665 zu liegen. Es wird beantragt zu prüfen, ob mit einer entsprechenden Zonenplanänderung diese Betriebserweiterung ermöglicht werden kann.</p>	<p>Eine Umzonung der entsprechenden Zone wäre grundsätzlich möglich (mit entsprechender Kompensation). Da die Parzelle jedoch fast vollständig im Gewässerraum steht, ist eine solche Zonenplanänderung nur zweckmässig, wenn eine entsprechende Ausnahme für das Bauen im Gewässerraum in Aussicht steht. Die Ausnahmemöglichkeiten für Bauten im Gewässerraum sind in der Gewässerschutzverordnung abschliessend geregelt. Die einzige Ausnahme die prüfungswert ist, ist die Bestimmung gemäss Art. 41c Abs. 1 Bst. a GSchV – für zonenkonforme Anlagen auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen sind Ausnahmen möglich – da die Parzellen 665, 664 und 691 mit Bauten und Anlagen bebaut sind, könnte diese Voraussetzung allenfalls gegeben sein.</p> <p>Die Gemeinde prüft mit einer Bauvoranfrage beim kantonalen Tiefbauamt, ob diese Ausnahme zu Anwendung kommen könnte und weist</p>

		dabei auch auf die grosse Bedeutung der Erweiterung für den Betrieb hin. Falls die Ausnahme zur Anwendung kommen kann, kann die Zonenkonformität mit einer Umzonung der Parkierungszone in die Wohn- und Gewerbezone geschaffen werden.
4	Bei der Umzonung des Pfarrhauses von der Zone für öffentliche Nutzung in die Dorfzone wird eine Anpassung der Linienführung beantragt.	<p>Die Linienführung basiert bereits auf der Skizze gemäss schriftlichem Antrag des Mitwirkenden.</p>  <p>Linienführung im Antrag</p> <p>Umsetzung im Zonenplan (Stand Vorprüfung)</p> <p>Es wird keine Änderung vorgenommen.</p>
4	Es muss sichergestellt sein, dass mit der Zonenplanänderung bei Vorhaben zur Erneuerung Sanierung keine zusätzlichen Einschränkungen oder Lockerungen des Schutzstatus der Objekte resultiert.	Das Pfarrhaus ist im kantonalen Bauinventar als schützenswertes Objekt enthalten, die ganze Parzelle liegt im Ortsbildschutzgebiet. An dieser Festlegung ändert sich nichts, die kantonale Denkmalpflege ist weiterhin im Baubewilligungsverfahren mit einzubeziehen.
4	Die Auswirkungen auf die Besteuerung müssen geklärt sein.	<p>Grundlage für die Besteuerung ist die amtliche Bewertung, dafür ist der Kanton zuständig und nicht die Gemeinde, die Gemeinde kann den amtlichen Wert nicht beeinflussen.</p> <p>Die Bewertungsmethodik ist in der Bewertungsnorm für Nichtlandwirtschaftliche Objekte festgelegt. Für das Pfarrhaus führt die Umzonung zu keiner Anpassung des amtlichen Werts, da es als</p>

		<p>Wohngebäude bereits bisher nach Ertragswert bewertet war. Für Umgebungsflächen (hier wohl insb. die rückwärtige Fläche) führt die Umzonung voraussichtlich zu einer Anpassung: Grössere unüberbaute Flächen werden nach Verkehrswert berechnet, in Zonen für öffentlichen Nutzungen beträgt der Zielwert für den Amtlichen Werts 10% des Verkehrswerts, in der ordentlichen Bauzone 70%.</p> <p>Da die Gemeinde die amtliche Bewertung nicht beeinflussen kann und z.B. die Zielwerte (70%) politisch und rechtlich umstritten sind (aktuelle Bundesgerichtsentscheide), kann die Gemeinde hierzu keine Vereinbarungen oder dergleichen eingehen. Es ist am Grundeigentümer zu entscheiden, ob er mit den erwarteten steuerlichen Konsequenzen leben kann. Ansonsten kommt für die Umgebungsflächen auch eine Zuweisung zu einer Zone ohne zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Grünzone) in Frage.</p>
4	<p>Es muss geklärt werden, welche Auswirkungen die Umzonung des Pfarrhauses von der ZÖN in die Dorfzone auf die Gesamtbilanzierung der Landwirtschaftsflächen der Gemeinde Trub hat.</p>	<p>Die Umzonung der ZÖN in die Dorfzone hat keine Auswirkung auf die Bilanz der Landwirtschaftsflächen. Durch die Auszonung der östlichen Teilfläche wird die Gesamtfläche der Landwirtschaftszone etwas vergrössert, diese Auszonung kann jedoch nicht zur Kompensation für eine Einzonung angerechnet werden.</p>
5	<p>In Ried im Bereich der Parzelle Nr. xy wird die Erschliessung für das darüberliegende Gebiet Rossboden angepasst. Es wird beantragt, dass die kleine Lücke zwischen der bestehenden Bauzone und der neuen Erschliessung im Hinblick auf eine optimale Nutzung ebenfalls der Bauzone zugewiesen wird.</p>	<p>Es handelt sich um eine unüberbaute Fläche von 78 m², die mit der neuen Erschliessung keiner landwirtschaftlichen Nutzung mehr dienen kann. Die Fläche wird im Sinne einer untergeordneten Plannachführung der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p style="display: flex; justify-content: space-around;"> Ausschnitt Bauprojekt Einzonung </p>

Das AGR hat in der Vorprüfung festgestellt, dass in der Mitwirkung die Aufhebung der noch geltenden Zonen-Richtplanungen von 1984 nicht deutlich genug erwähnt war, sondern nur im Erläuterungsbericht und Baureglement unter den „aufzuhebenden Planungen“ aufgeführt war. Gemäss der Beurteilung des AGR genügt dies nicht, und es hat somit noch keine genügende Mitwirkung zur Aufhebung dieser Richtpläne stattgefunden. Aus diesem Grund wird zusammen mit der

öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision diese Mitwirkung nachgeholt und die Aufhebung der Zonen-Richtpläne explizit im Publikationstext erwähnt.

9.3 Vorprüfung

Am 08.09.2022 wurden die Unterlagen zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der kantonale Vorprüfungsbericht vom 19.04.2023 würdigt grundsätzlich die Planung, weist aber auch auf verschiedene Punkte hin, die in der Folge vertieft abgeklärt wurden.

Aufgrund des Bevölkerungsrückganges hat sich der theoretische Wohnbaulandbedarf (WBB) der Gemeinde Trub etwas verkleinert. Basierend auf den aktuell vorliegenden Baulandreserven «rutscht» die Gemeinde Trub daher in die doppelte Kompensation von Wohn-, Misch- und Kernzonen: Wenn neue Wohn-, Misch- und Kernzonen geschaffen werden, müssen diese neuerdings mit einer doppelt so grossen Auszonung kompensiert werden. Bei der Zonenplanänderung Fankhaus mit Genehmigung im Jahr 2021 war dies noch nicht der Fall (es wurde flächengleich kompensiert). Dies führt dazu, dass einige Zonenplanänderungen nicht mehr bzw. nicht mehr in der gleichen Form vorgesehen werden können, da nicht genügend Kompensationsflächen zur Verfügung gestellt werden können.

Weiter wurde zu den folgenden Themen ergänzende Abklärungen oder Anpassungen vorgenommen:

- Anpassungen Einzonungssperimeter weitgehend überbautes Gebiet bei Parzelle Nr. 448
- Anpassungen an der Umzonung ZöN Pfarrhaus auf der Parzelle Nr. 314, Umzonung der Umgebung Pfarrhaus in die Grünzone anstatt Auszonung in Landwirtschaftszone
- Zusätzliche Umzonung von Kleinbauten aus der Grünzone in die Dorfzone im Ortsteil Trub
- Neue Auszonung auf Teilfläche der Parzelle Nr. 278
- Ergänzung des Ortsbildschutzgebietes Hohstullen
- Aussparungen Landschaftsschutzgebiete im Schutzzonenplan im Bereich Oberhäusern und Grauenstein und Anpassungen Bestimmungen der Landschaftsschutzgebiete im Baureglement
- Neu wird ein Zonenabstand von 2.0 m gegenüber der Landwirtschaftszone im Baureglement festgelegt.

Ende 2023 hat der Kanton die laufende Praxis zum Umgang mit Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen angepasst. Gemäss der neuen Praxis genügt in Gemeinden, in denen bisher eine doppelte Kompensation für jegliche Einzonungen von Wohn-, Misch- oder Kernzonen notwendig war, für raumplanerisch «sinnvolle» Zonenplanänderungen eine Kompensation in der Gröszenordnung des Faktors 1.5. In der Folge wurden die Unterlagen nochmals überarbeitet um dieser neuen Ausgangslage Rechnung zu tragen.

9.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss

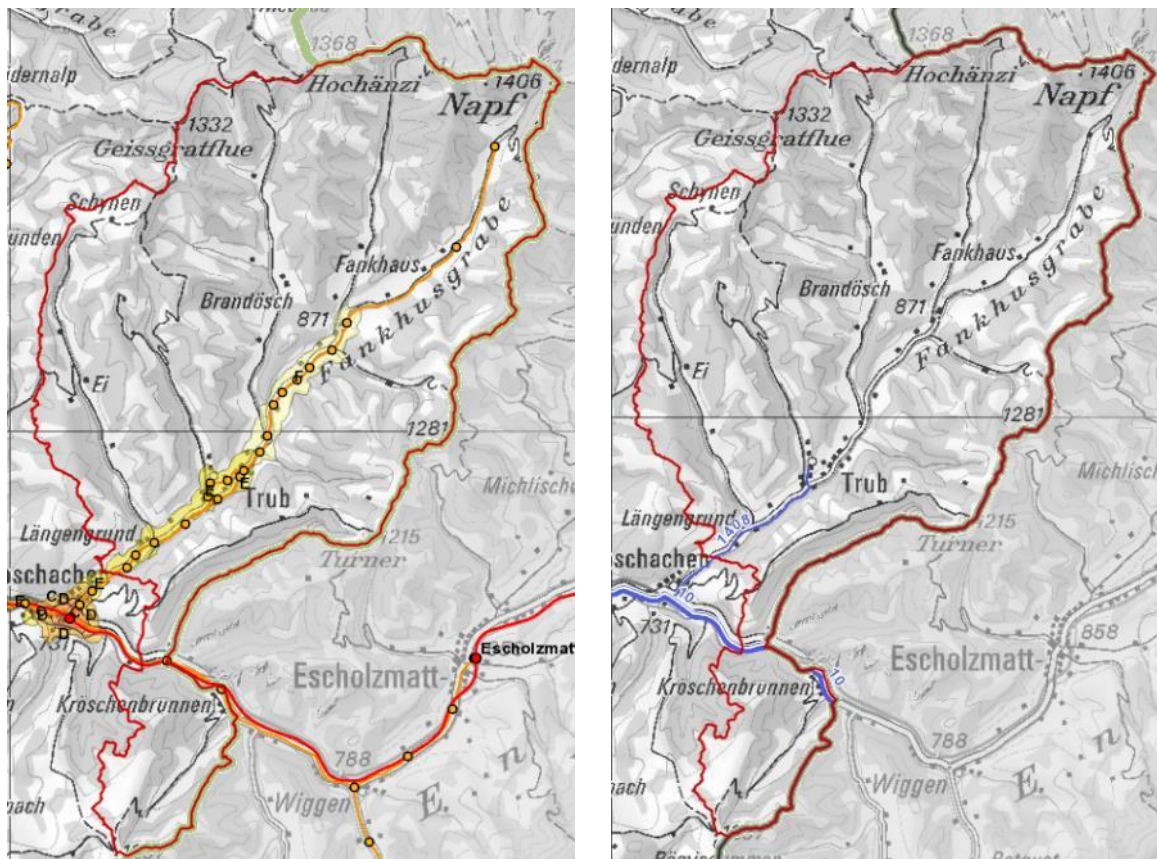
9.5 Genehmigung

Anhang 1 Grundlagen für die Ortsplanungsrevision

Verkehr und Erschliessung

Mit dem motorisierten Individualverkehr ist Trub über die Kantonsstrasse «Längengrund» (bis Dorf Trub) mit der Hauptstrasse 10 (Abschnitt Bern – Luzern) verbunden.

Mit dem öffentlichen Verkehr sind die Hauptsiedlungsgebiete von Trub relativ gut erschlossen. Es verkehren Busse der Linie 284 bis nach Fankhaus (an den Wochenenden bis Mettlenalp) und umgekehrt. Ab Trubschachen besteht eine sehr gute S-Bahn Verbindung in Richtung Bern oder Luzern.



Liniennetz Bus (orange) mit Haltestellen und Erschliessungsgüteklassen
Blau: Kantonsstrassen

Abb. 6 Öffentlicher Verkehr und Kantonsstrassennetz

Ver- und Entsorgung

Wasser und Abwasser

Die Gemeinde hat gemäss dem kantonalen Wasserversorgungsgesetz (WVG) eine Erschliessungspflicht für die Bauzonen und die geschlossenen Siedlungsgebiete ausserhalb der Bauzonen.

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).

Mit der Ortsplanungsrevision werden keine neuen Gebiete erschlossen, welche einen Ausbau der Detailerschliessung für Wasser oder Abwasser bedingen.

Ortsbild

Bauinventar

Die schützens- und erhaltenswerten Objekte sind im Inventarplan hinweisend übernommen, es gilt das behördenverbindliche kantonale Bauinventar. Aktuell wird das kantonale Bauinventar überarbeitet, im Inventarplan konnte der neue Stand noch nicht berücksichtigt werden.

Kulturgüter

Das Dorf Trub ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgenommen und besitzt nationale Bedeutung. Es wird als mehrteiliges Dorf abseits wichtiger Verkehrswege beschrieben. Die Erhaltungsziele gemäss ISOS-Objektblatt Nr. 1229 werden in der vorliegenden OPR berücksichtigt.

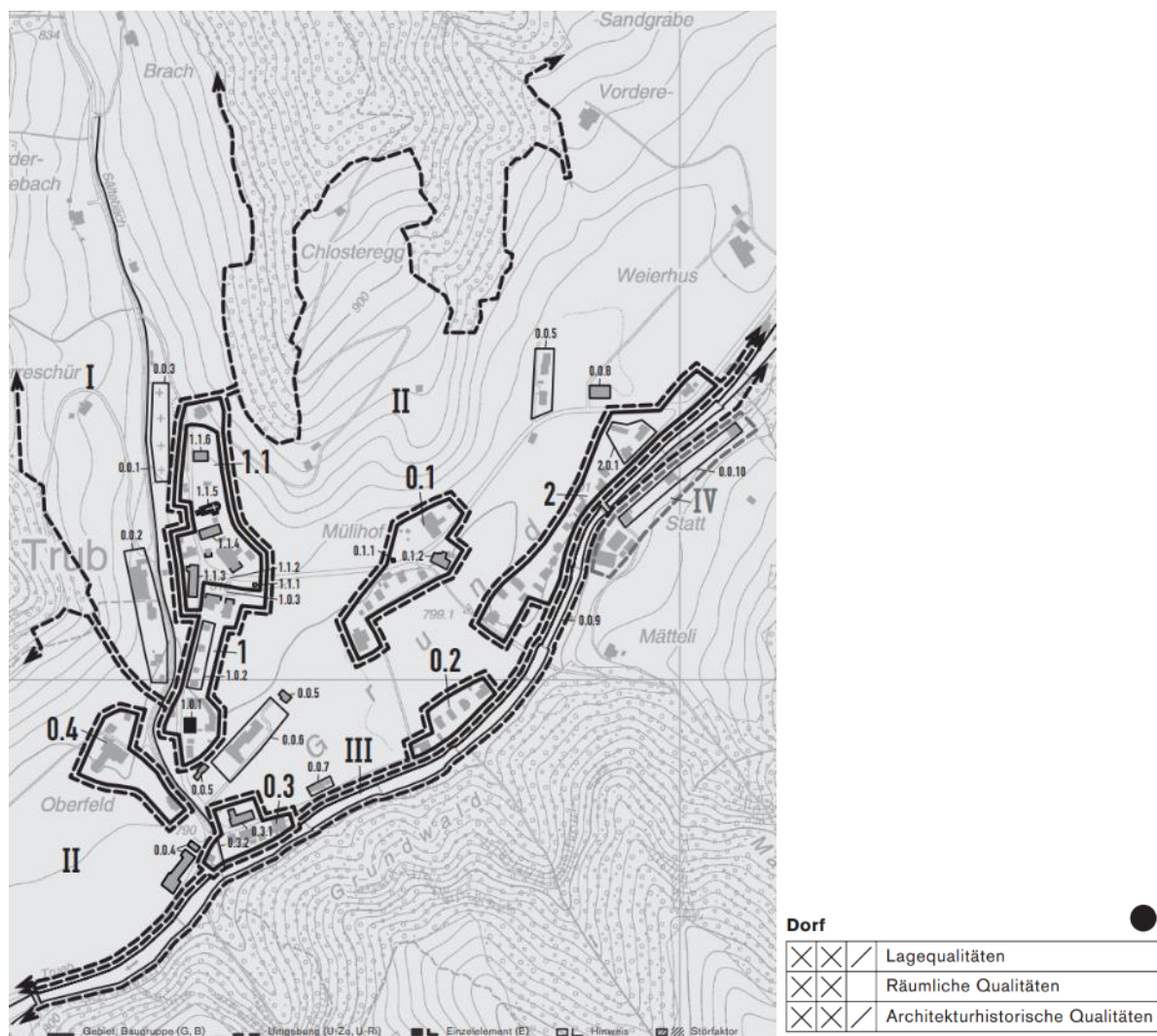


Abb. 7 Aufnahmeplan ISOS-Objektblatt Nr. 1229 (Quelle: BAK, 07.02.2022)

Die folgenden Zonenplanänderungen erfolgen innerhalb des ISOS-Perimeters:

Änderung	Beurteilung / Interessenabwägung hinsichtlich der Schutzziele
Umzonung Pfarrhaus und Umgebung	Das ehemalige Pfarrhaus und seine Umgebung sind über das kantonale Bauinventar, die kantonale Baugruppe und den Ortsbildschutzperimeter geschützt. Mit der Umzonung in die Dorfzone und die Grünzone ändert sich an diesem Schutz nichts.

		Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend
	<p>Nummer Benennung</p> <p>1.1.6 Pfarrhaus, verputzter Bau mit hohem geknicktem Walmdach, 1753–1756</p>							o
Umzoning Dorfzone in WGa	<p>Grundstücke die nicht innerhalb der kantonalen Baugruppe liegen, werden aus der Dorfzone in die WGa umgezont. Dadurch ändern sich die zulässige Art und das Mass der Nutzung nicht, die kantonale Denkmalpflege muss jedoch nicht mehr bei jeder Erweiterung oder einem Neubau nötig. Betroffen sind davon auch Teile der ISOS-Gebiet Nr. 1 (insb. Element 1.0.1/1.0.2) sowie der Mühlhof in der Baugruppe 0.1.</p> <p>Die Bausubstanz wurde durch die kantonale Denkmalpflege in diesen Gebieten mehrheitlich nicht als schützens- oder erhaltenswert eingestuft, eine zeitgemässe Erneuerung soll deshalb möglich sein. Dieser Erneuerung steht auch das ISOS nicht entgegen.</p>				X	A		
	<p>1.0.1 Altes Schulhaus, verrandeter Ständerbau mit Ründi und Quergiebel, 1875/1929</p> <p>1.0.2 Trauf- und giebelständige Wohnhäuser, 1. H. 20. Jh.</p> <p>0.1 Mühlehof, Bauernhäuser, ehem. Mühle und giebelständige Wohnhäuser, 18./19. Jh./20. Jh.</p>				X	A		
		B	/	/		B		
Erweiterung Dorfzone betr. Schreinerei Eichenberger	<p>Die Erweiterung erfolgt innerhalb des Gebiets 1 und tangiert die darum liegenden Umgebungszonen und -richtungen nicht. Die Erweiterung erfolgt im rückwärtigen Bereich, womit sich auch das Erscheinungsbild des Dorfplatzes nicht verändert. Mit der Lage in der kantonalen Baugruppe und im Ortsbildschutzperimeter wird die Erweiterung eng mit der kantonalen Denkmalpflege abgesprochen, so dass keine Beeinträchtigung des Ortsbilds entsteht. Die Schreinerei Eichenberger ist als Fachbetrieb dem Holzbau und einer hohen Qualität der Gestaltung und des Handwerks verpflichtet.</p>				X	B		
	<p>Nummer Benennung</p> <p>1 Dorfkern mit grossem Dorfplatz und Kirchenbezirk entlang der parallel zum Säulenbach verlaufenden Strasse, Wohn-, Gewerbe- und Bauernhäuser, 17.–20. Jh.</p>	o	/	/	X	B		
Umzoning PN 677 Bruno Lehmann AG in Arbeitszone	<p>Der Betrieb liegt in der Umgebungsrichtung II und ist im ISOS als Einzelelement 0.0.4 aufgeführt. Mit der Umzoning in die Arbeitszone wird insbesondere die heutige Nutzung abgebildet, welche aufgrund der Emissionen keine Wohnnutzung zulässt. Das Gebiet ist bereits heute vollständig überbaut, eine Erweiterung und Erneuerung wird mit der Umzoning jedoch vereinfacht. Wie bereits bei der Erstellung des bestehenden Gebäudes werden bei Anpassungen auch aufgrund der prominenten Lage am Dorfeingang hohe Gestaltungsanforderungen gestellt.</p>				X	a		
	<p>Art Nummer Benennung</p> <p>U-Ri II Talboden und von Wald gesäumte Hänge, Wies- und Ackerland, verstreute Einzelhöfe</p> <p>0.0.4 Mechanische Werkstatt, Gebäude mit Flachdach von 2007</p>	ab			X	a		
								o

Natur und Landschaft

Die wichtigsten Natur- und Landschaftswerte wurden bis anhin im kommunalen Schutzplan und neu im Inventarplan sowie im neuen Schutzzonenplan aufgeführt. Dieser umfasst Grundlagen des Bundes, des Kantons, der Region sowie der Gemeinde.

Landschaftsschutz

Ein sehr grosser Teil des Gemeindegebietes von Trub liegt im BLN-Gebiet Nr. 1311 «Napfbergland». In den Schutzziele wird u.a. erwähnt, dass der wilde und ursprüngliche Charakter der stark durch Erosion geprägten und grossflächigen Landschaft erhalten werden soll. Auch das Mosaik aus zusammenhängenden grossflächigen Waldgebieten und kleinstrukturiertem Kulturland soll bewahrt werden.



Abb. 8 Perimeter BLN-Gebiet Nr. 1311 «Napfbergland» (Quelle: BAFU, 01.02.2022)

Weiter ist der nördlichste Teil des Gemeindegebiets des kantonalen Naturschutzgebietes «Napf» überlagert. Dieses Naturschutzgebiet befindet sich innerhalb des BLN-Gebietes «Napfbergland» und wird als reich gegliederte Molasselandschaft bezeichnet.

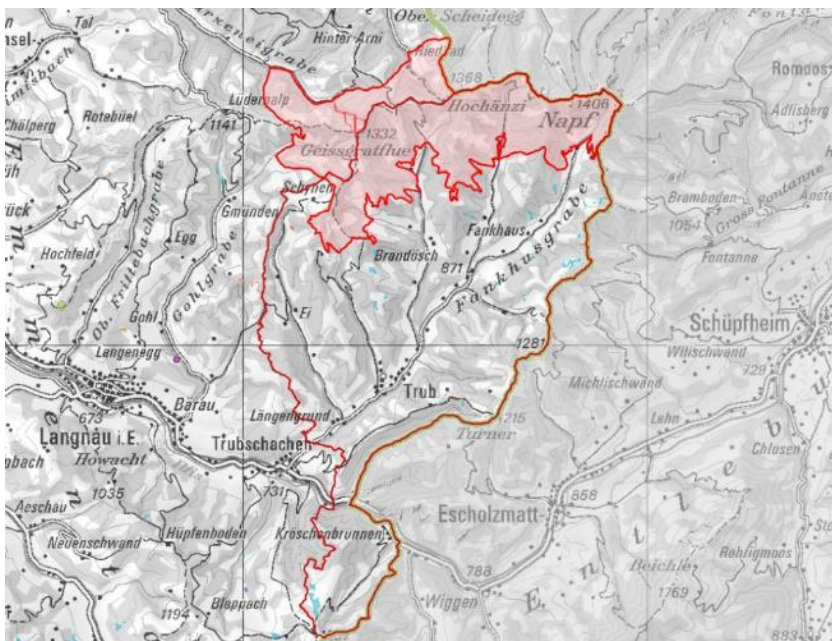
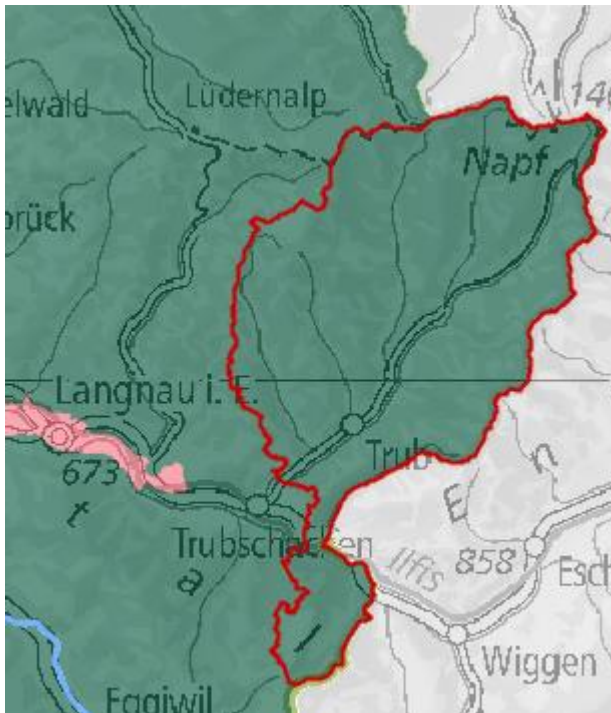


Abb. 9 Kant. Naturschutzgebiet «Napf» (Quelle: Geoportal Kanton Bern, 01.02.2022)

Kantonales Landschaftsentwicklungskonzept (KLEK)

Das behördenverbindliche «Kantonale Landschaftsentwicklungskonzept (KLEK)» soll die langfristige Entwicklung der Landschaft über Wirkungsziele in verschiedenen Landschaftstypen steuern.



Dunkelgrün: Landschaftstyp Nr. 15 «Berglandschaft des Mittellandes»

Abb. 10 Ausschnitt KLEK (Quelle: Geoportal Kanton Bern, 01.02.2022)

Beispiele Wirkungsziele Landschaftstyp 15 «Berglandschaft des Mittellandes»

- Die vielgestaltige, sehr stark gegliederte Topographie erlaubt mannigfaltige Sichtbeziehungen. Die mosaikartige Wald–Offenland–Verteilung, Streusiedlung und das enge Nebeneinander von intensiv genutzten und ursprünglichen, schwer zugänglichen Gebieten prägen das Landschaftsbild.
- Gebäudegruppen mit qualitätvollen Ortsbildern sind in ihrer Substanz und in ihrem gewachsenen Umfeld erhalten und gepflegt. Insbesondere ist der traditionelle ländliche Charakter von Einzelhöfen, Hofgruppen und Weilern mit Hofbäumen und Hochstammobstgärten erhalten und gefördert.
- Ruhe und Ungestörtheit von schwer zugänglichen Wäldern, Schluchten und Gräben sind erhalten.

Naturschutz und Ökologie

Die wichtigen ökologischen Werte sind im Inventarplan ersichtlich.



Abb. 11 Inhalte des Inventarplans aus dem Themenbereich Naturschutz und Ökologie

Gewässer

Die Festlegung des Gewässerraums ist Gegenstand der parallel laufenden Teilrevision. Mit den Massnahmen der Ortsplanungsrevision wird der Gewässerraum nicht tangiert.

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, regionaler und lokaler Bedeutung unterschieden.

In der Gemeinde Trub ist kein Abschnitt von nationaler Bedeutung verzeichnet. Ein Abschnitt (Trubschachen nach Längengrund) ist als Strecke von regionaler Bedeutung bezeichnet, während die meisten anderen Strassenabschnitte innerhalb der Gemeinde als Strecke von lokaler Bedeutung klassiert sind. Abschnitte, in denen noch eine erhaltenswerte Substanz vorhanden ist, werden im Schutzzonenplan übernommen und festgelegt.

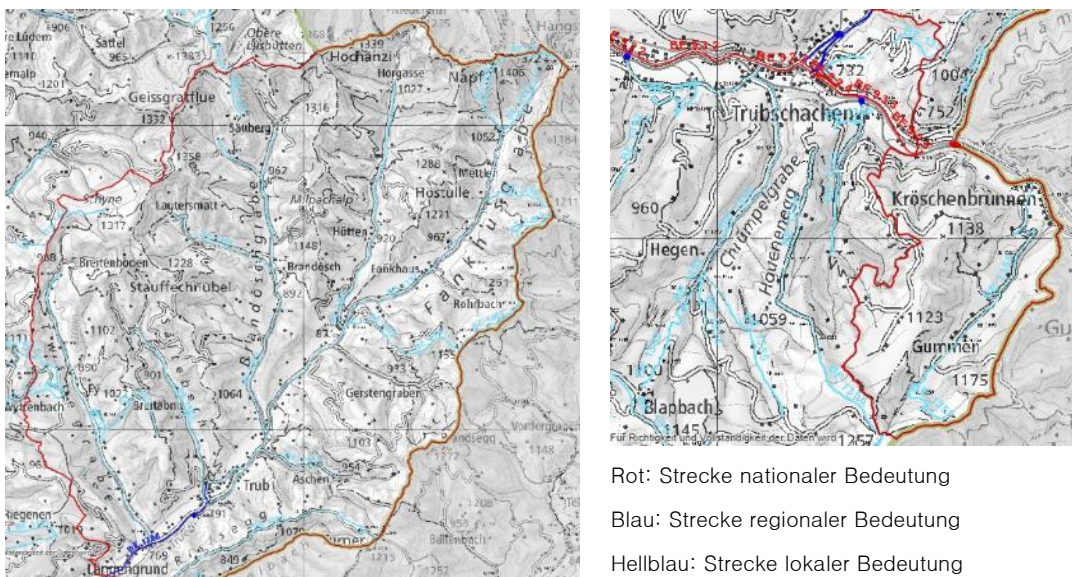


Abb. 12 Ausschnitt historische Verkehrswege (Quelle: Geoportal Kanton Bern, 01.02.2022)

Archäologie

Es befinden sich ein archäologisches Schutzgebiet in der Gemeinde im Dorf Trub bei der Kirche. Dort liegen auch die zwei archäologische Fundstellen.

Boden und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die gesetzliche Grundlage für die 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 Trub sind die meisten Flächen als Kulturland und nicht als FFF festgelegt. Jedoch sind gerade an den Hauptachsen (Längengrund, Trub) grössere Gebiete im kantonalen Inventar der FFF enthalten. Von den Landwirtschaftsvertretern mit detaillierter Kenntnis dieser Böden wird die Qualität generell in Frage gestellt (Pflanzennutzbare Gründigkeit dürfte sich bei einer Überprüfung in vielen Fällen als zu gering erweisen). Mit der Ortsplanungsrevision wird die Qualität jedoch nicht systematisch überprüft.

Es werden einzig mit der Erweiterung der Arbeitszone im Längengrund Fruchtfolgeflächen beansprucht. Die entsprechenden Nachweise werden in einem separaten Bericht erbracht.

Neben dem Schutz der Fruchtfolgeflächen gilt aber 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.

Mit der Ortsplanungsrevision wird Kulturland beansprucht. Wo mehr als 300 m² beansprucht werden, werden die entsprechenden Vorgaben und Nachweise im Hauptteil der Erläuterungsberichts erbracht.

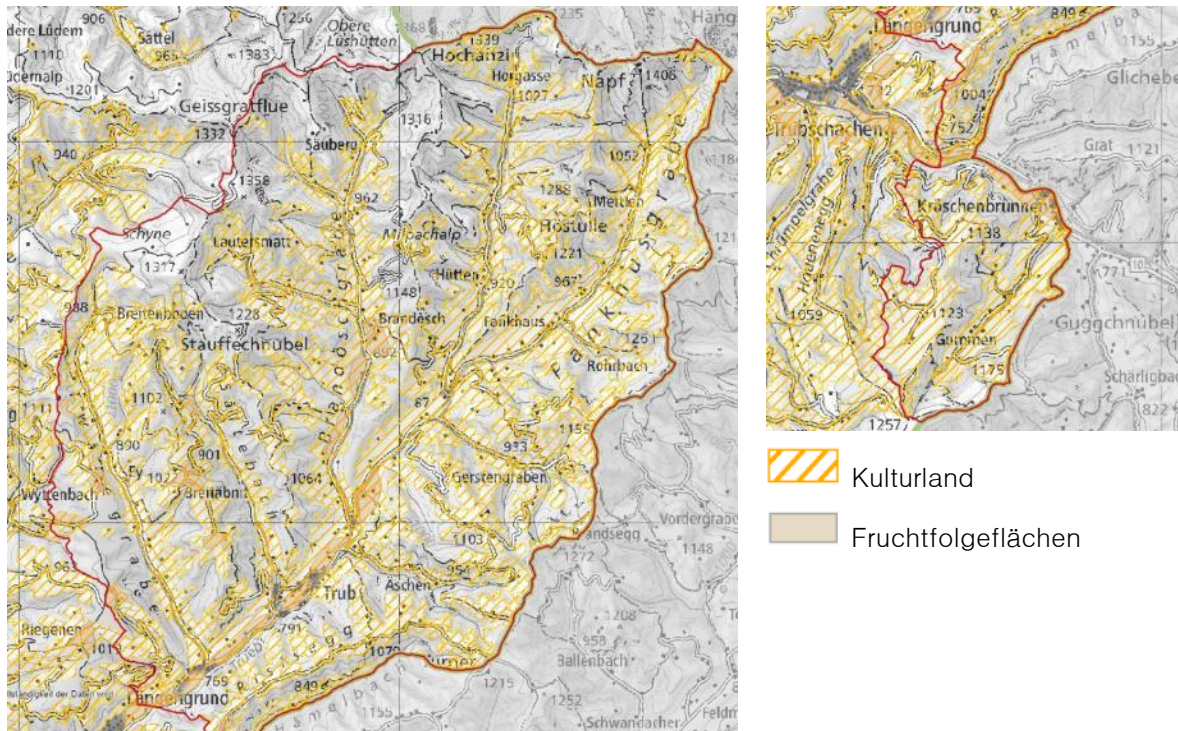


Abb. 13 Fruchtfolgefleichen und Kulturland (Quelle: Geoportal Kanton Bern, 01.02.2022)

Wald

Die Gemeinde Trub weist mit 31 km² einen Waldanteil von rund der Hälfte der Gemeindefläche auf. Diese Waldflächen haben eine hohe Bedeutung als lokaler und natürlicher Baustoff, als Energieträger, für die Biodiversität und für die Naherholung der Gemeinde und der umliegenden Region.

Mit der Ortsplanungsrevision wurde geprüft, ob verbindliche Waldgrenzen ausserhalb des Siedlungsgebiets festgelegt werden sollen. Grundsätzlich wird ein Handlungsbedarf erkannt, da das Einwachsen des Waldgebiets vielerorts ein Problem sowohl für die Landwirtschaft als auch für das Landschaftsbild darstellt. Ein unkompliziertes zurückholzen dieser eingewachsenen Flächen wäre dazu dienlich. Aufgrund des grossen Aufwands und dem Koordinationsbedarf wurde entschieden, diese Festlegung in einem separaten Projekt weiterzuführen und in einem nächsten Schritt die Bedürfnisse der Landwirte und Waldeigentümer zu klären.

Umwelt

Gefahrengebiete

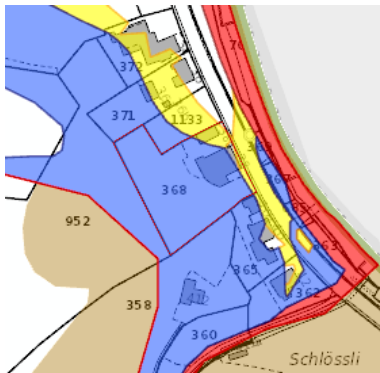
Die Gefahrenkarte der Gemeinde Trub zeigt auf, dass einzelne Siedlungsgebiete von Naturgefahren betroffen sind. Meist liegen die betroffenen Gebiete in Gefahrengebieten mit geringer (gelb) oder mittlerer Gefährdung (blau), selten in erheblicher Gefährdung (rot). Hauptsächlich geht die Gefahr dabei von Hochwasser und Rutschungen aus. An gewissen Hanglagen (z.B. Hämelbachboden oder westlich des Dorfes Trub Richtung Wachtegg) weist die Naturgefahrenkarte auf Sturzgefahren hin. Bislang bestanden verschiedene Grundlagen zu den Gefahrengebieten, welche in den kommunalen Planungsinstrumenten festgelegt waren. Mit der Revision der Ortsplanung wird überall der

aktuellste Stand der synoptischen Gefahrenkarte festgelegt, damit besteht im Anschluss eine klare Situation und Rechtssicherheit für die Grundeigentümer.

Inhaltlich wurde die Gefahrenkarte in der Ortsplanungsrevision nicht überprüft, es wird auf die bestehenden Gefahrenkarten abgestützt. Die Gemeinde prüft in Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt in den nächsten Jahren eine gesamthafte Überarbeitung der Gefahrenkarte anzugehen, unter anderem damit auch die mit dem Klimawandel einhergehenden Veränderung darin korrekt abgebildet sind. So können die teilweise stärkeren Einzelereignisse wie Starkniederschläge auch zu einer veränderten Gefahrenbeurteilung im Bereich Überflutung oder Hangmuren führen. Wenn die überarbeitete Gefahrenkarte vorliegt, wird diese wiederum in die baurechtlichen Grundordnung überführt.

Folgende unüberbaute Bauzonen liegen im gelben und/oder blauen Gefahrengbiet:

Parzelle Nr. 368



Naturgefahr: Rutschungen: Blaues Gefahrengbiet (Gefahrenindex HM5; Hangmuren von mittlerer Intensität bei mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit)

Letztes bekanntes Ereignis gemäss Ereigniskataster:

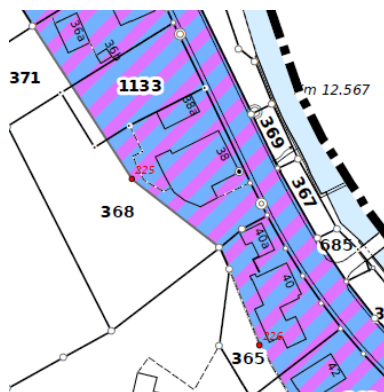
Einzelereignis ausserhalb der heutigen Bauzone im Jahr 2005 mit Infrastrukturschäden (keine Schäden an Menschen, Tiere, Sachwerten)

Gefahrenstufe: Die Bauzone liegt mehrheitlich im blauen Gefahrengbiet und grenzt an kein rotes Gefahrengbiet. Die Bauzone beschränkt sich auf das bereits überbaute Gebiet.

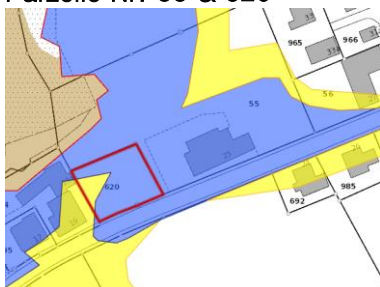
Schadenpotenzial: Die Bauzone ist dem Wohnen und Arbeiten vorbehalten und sieht keine sensible Baute und Anlagen (Schule, Spital usw.) vor. Mit geeigneten Schutzmassnahmen kann das Schadenpotenzial zudem wohl klein gehalten werden.

Lage der Bauzone: Diverse Bauten befinden sich entlang der Kantonsstrasse. Das Umfeld kann daher als weitgehend überbautes Gebiet bezeichnet werden und stellt aufgrund der angrenzenden Bauzonen und Strasse keinen exponierten Siedlungsrand dar.

Beschluss Gemeinde: Eine Auszonung in diesem weitgehend überbauten Umfeld wäre angesichts des vertretbaren Schutzaufwandes, des geringen Schadenpotenzials sowie der bisherigen Lage der Bauzone unverhältnismässig.



Parzelle Nr. 55 & 620

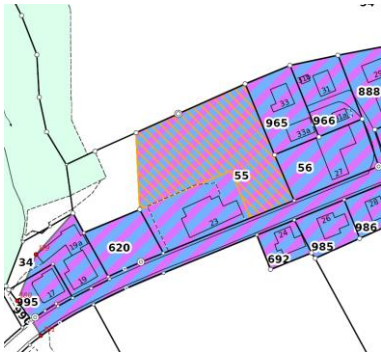


Naturgefahr: Überschwemmungen: Blaues Gefahrengbiet (Gefahrenindex Ü3; Überschwemmungen von schwacher Intensität bei hoher Eintretenswahrscheinlichkeit)

Letztes bekanntes Ereignis gemäss Ereigniskataster: Keine Ereignisse

Gefahrenstufe: Die Bauzone liegt mehrheitlich im gelben und blauen Gefahrengbiet und grenzt an kein rotes Gefahrengbiet.

Schadenpotenzial: Die Bauzone ist dem Wohnen und Arbeiten vorbehalten und sieht keine sensible Baute und Anlagen (Schule, Spital usw.) vor. Mit geeigneten



Schutzmassnahmen kann das Schadenpotenzial zudem wohl klein gehalten werden.

Lage der Bauzone: Diverse Bauten befinden sich unmittelbar östlich und westlich entlang der Kantonsstrasse. Eine Auszonung würde eine unverhältnismässige Siedlungslücke zur Folge haben, weshalb die Bauzone keinen exponierten Siedlungsrand darstellt.

Beschluss Gemeinde: Eine Auszonung in diesem weitgehend überbauten Umfeld wäre angesichts des vertretbaren Schutzaufwandes, des geringen Schadenpotenzials (schwache Intensität einer potenziellen Überschwemmung) sowie der bisherigen Lage der Bauzone unverhältnismässig. Die bestehenden Vorschriften für die Überbauung dieser Parzellen im Baureglement (Schutzkote) bleiben bestehen.

Naturgefahr: Überschwemmungen: Blaues und rotes Gefahrengebiet (Gefahrenindex Ü3 bzw. Ü6; Überschwemmungen von schwacher bzw. mittlerer Intensität bei hoher Eintretenswahrscheinlichkeit)

Letztes bekanntes Ereignis gemäss Ereigniskataster: Keine Ereignisse

Gefahrenstufe: Die Bauzone ist lediglich am äussersten östlichen Rand von einem roten Gefahrengebiet betroffen (entlang des Twäregraben).

Schadenpotenzial: Die Bauzone ist dem Wohnen und Arbeiten vorbehalten und sieht keine sensible Baute und Anlagen (Schule, Spital usw.) vor. Die Bebauung ist gut möglich, ohne die Gefahrengebiete zu tangieren.

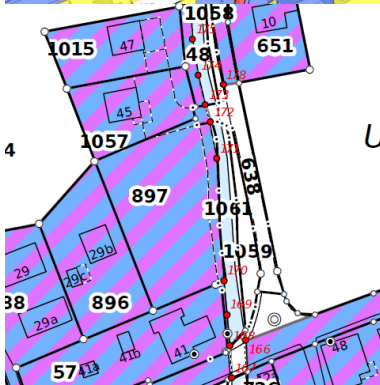
Lage der Bauzone: Diverse Bauten befinden sich unmittelbar nördlich und westlich angrenzend. Eine Auszonung würde eine unverhältnismässige Siedlungslücke zur Folge haben, weshalb die Bauzone keinen exponierten Siedlungsrand darstellt.

Beschluss Gemeinde: Eine Auszonung in diesem weitgehend überbauten Umfeld wäre angesichts der Möglichkeit die kleinflächigen Gefahrengebiete nicht zu tangieren bei einem Bau, des flächenmässig sehr geringen Schadenpotenzials (nur randliche Betroffenheit) sowie der bisherigen Lage der Bauzone unverhältnismässig.

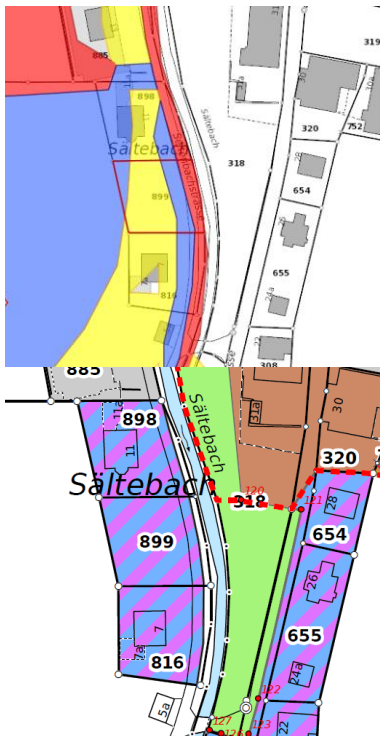
Naturgefahr: Überschwemmungen und Rutschungen: Gelbes und blaues Gefahrengebiet (Gefahrenindex HM2 bzw. Ü3; Rutschungen von schwacher Intensität bei mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit sowie Überschwemmungen von schwacher Intensität bei hoher Eintretenswahrscheinlichkeit)

Letztes bekanntes Ereignis gemäss Ereigniskataster: Einzelereignis randlich am Sältebach von 1953 mit

Parzelle Nr. 897



Parzelle Nr. 899



keinen Schäden an Menschen, Tieren, Sachwerten, Infrastrukturen.

Gefahrenstufe: Die Bauzone ist am äussersten östlichen Rand von einem blauen und roten Gefahrengebiet betroffen, ansonsten mehrheitlich von einem gelben Gefahrengebiet.

Schadenpotenzial: Die Bauzone ist dem Wohnen und Arbeiten vorbehalten und sieht keine sensible Baute und Anlagen (Schule, Spital usw.) vor. Eine zukünftige Bebauung kann analog zu den Bauten im Norden und Süden im gelben Bereich erfolgen.

Lage der Bauzone: Diverse Bauten befinden sich unmittelbar nördlich und südlich angrenzend. Eine Auszonung würde eine unverhältnismässige Siedlungslücke zur Folge haben, weshalb die Bauzone keinen exponierten Siedlungsrand darstellt.

Beschluss Gemeinde: Eine vollständige Auszonung in diesem weitgehend überbauten Umfeld wäre angesichts des vertretbaren Schutzaufwandes, des geringen Schadenpotenzials (mehrheitlich gelbes Gefahrengebiet) sowie der bisherigen Lage der Bauzone unverhältnismässig.

Naturgefahr: Rutschungen: Gelbes und blaues Gefahrengebiet (Gefahrenindex HM2 bzw. HM5; Rutschungen von schwacher bzw. mittlerer Intensität bei mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit)

Letztes bekanntes Ereignis gemäss Ereigniskataster: Kein Ereignis.

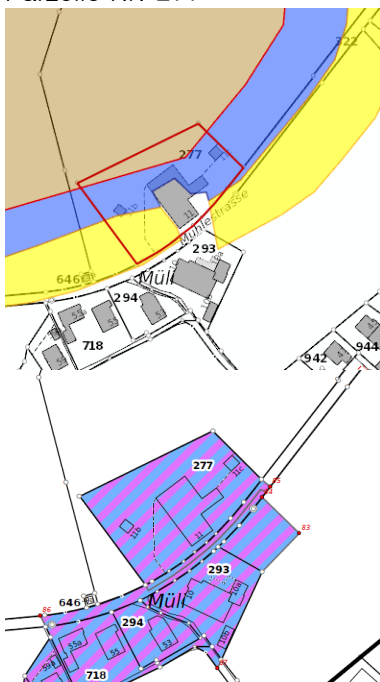
Gefahrenstufe: Die Bauzone ist im südlichen Bereich der Parzelle von einem gelben und im nördlicheren Bereich von einem blauen Gefahrengebiet betroffen.

Schadenpotenzial: Die Bauzone ist dem Wohnen und Arbeiten vorbehalten und sieht keine sensible Baute und Anlagen (Schule, Spital usw.) vor. Mit geeigneten Schutzmassnahmen kann das Schadenpotenzial zudem wohl klein gehalten werden.

Lage der Bauzone: Die Bauzone liegt direkt an der Mühlestrasse und steht baulich in Verbindung mit den südlichen Bauten des Quartiers Grund. Direkt an dieser Bauzone befindet sich die Bushaltestelle «Trub, Mülihof». Die Bauzone stellt keinen exponierten Siedlungsrand dar.

Beschluss Gemeinde: Eine Auszonung in diesem weitgehend überbauten Umfeld wäre angesichts des vertretbaren Schutzaufwandes, des geringen Schadenpotenzials sowie der bisherigen Lage der Bauzone unverhältnismässig.

Parzelle Nr. 277



Gewässer- und Grundwasserschutz

In der Gemeinde Trub gibt es elf Grundwasserschutzzonen. Bei Bauvorhaben auf diesen Flächen sind die nötigen Abklärungen im Baubewilligungsverfahren in Koordination mit dem AWA durchzuführen.

Die Grundwasserschutzzonen sind über die entsprechenden Schutzzonenreglemente grundeigentümerverbindlich und im ÖREB-Kataster einsehbar. Im Schutzzonenplan sind sie hinweisend dargestellt.

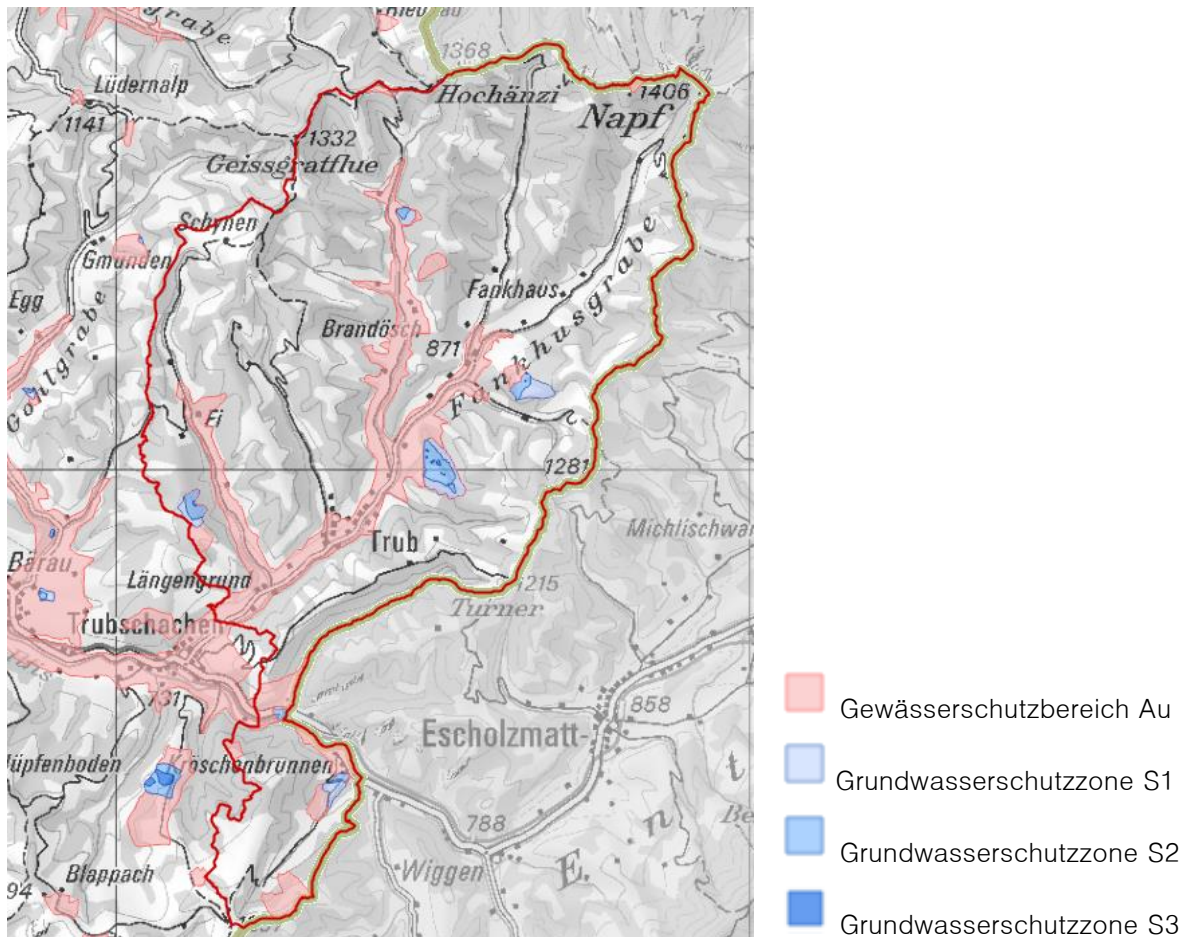


Abb. 14 Grundwasserschutz (Quelle: Geoportal Kanton Bern, 04.02.2022)

Luftreinhaltung

Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung müssen gegenüber Bauzonen sogenannte Geruchsabstände einhalten. Durch Zonenplanänderungen kann es vorkommen, dass sich der Abstand von bestehenden Tierhaltungsbetrieben zu Bauzonen verkürzt, wodurch deren Möglichkeiten zum Ausbau der Tierhaltung eingeschränkt werden. Bei solchen Auswirkungen ist eine Interessenabwägung nötig, ob im Einzelfall die Interessen an einem Ausbau der Tierhaltung oder die angestrebte Siedlungsentwicklung höher gewichtet werden.

Im Falle der Einzonungen von Trub werden die Abstände der bestehenden Tierhaltungsbetriebe zu Bauzonen nicht massgeblich verändert.

Lärm

Die grössten Lärmemissionen gehen von der Kantonsstrasse «Längengrund» (bis Dorf Trub) und der Hauptstrasse 10 (in Kröschenbrunnen) aus, insbesondere in Kröschenbrunnen ist die Strassenlärmbelastung relativ hoch. Entlang dieser Strassen sind Wohn- und Gewerbebezonen sowie

Gewerbebezonen festgelegt, welche der Lärmempfindlichkeitsstufe III bzw. IV zugewiesen sind, womit die Grenzwerte bei entsprechender Ausrichtung und Anordnung der lärmempfindlichen Räume eingehalten werden können. Im Baubewilligungsverfahren ist jeweils die Einhaltung der Belastungsgrenzen nachzuweisen. Die modellierte Lärmbelastung für Trub kann über diesen Link eingesehen werden: <https://s.geo.admin.ch/651148989004>.

Altlasten

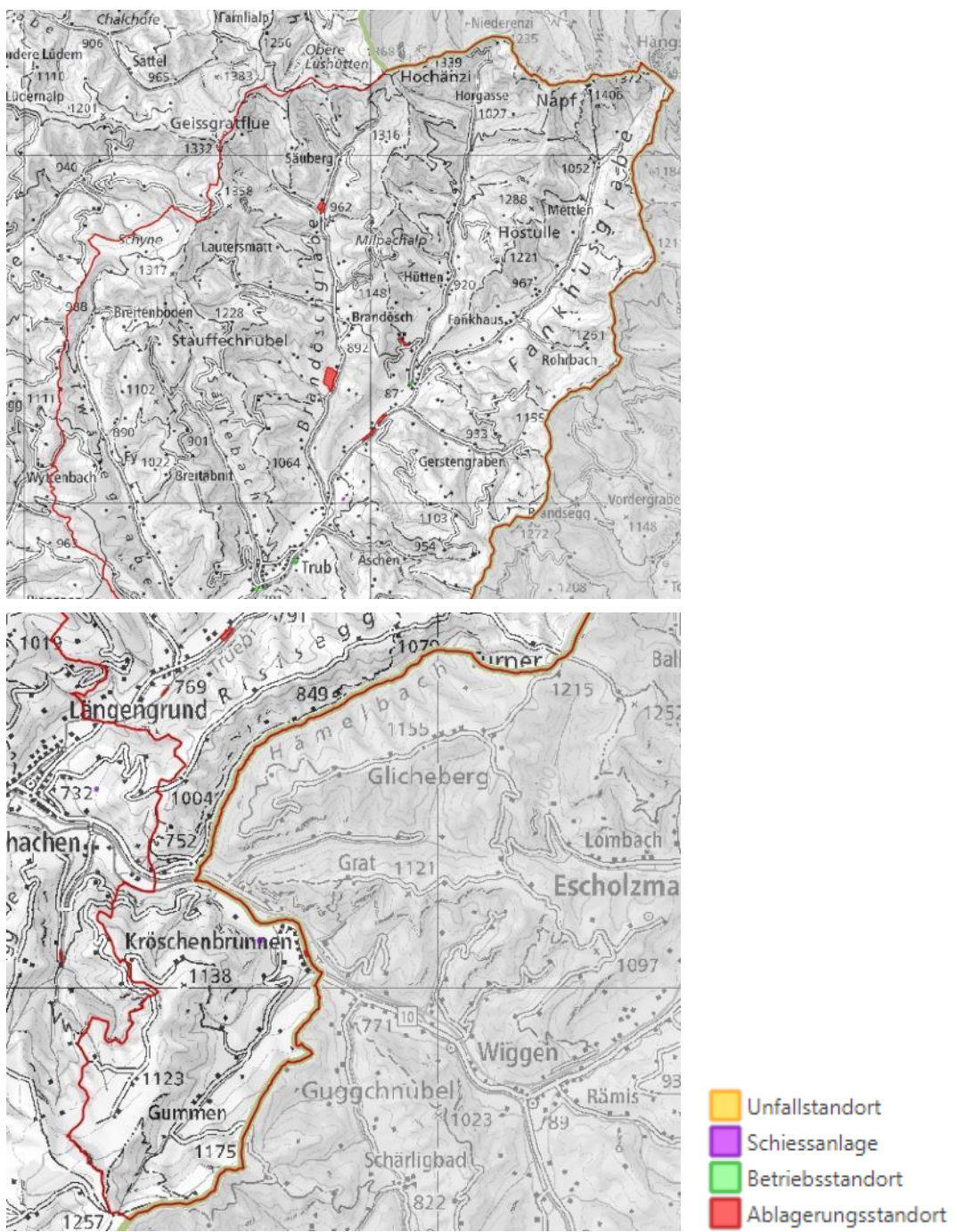


Abb. 15 Kataster der belasteten Standorte (Quelle: Geoportal Kanton Bern, 04.02.2022)

Im kantonalen Kataster der belasteten Standorte sind im Bereich der Gemeinde sieben Ablagerungsstandorte, drei Betriebsstandorte sowie die beiden Schiessanlagen (Ried und Kröschenbrunnen) aufgeführt.

Bei Bauvorhaben in diesen Gebieten sind die nötigen Abklärungen im Baubewilligungsverfahren in Koordination mit dem Amt für Wasser und Abfall durchzuführen. Mit dieser Ortsplanung sind auf diesen Flächen keine Massnahmen vorgesehen, welche zusätzliche Abklärungen bedingen.

Störfallvorsorge

Die Verwendung, Lagerung und der Transport von Triebstoffen, Brennstoffen, chemischen Grundstoffen oder Zubereitungen sowie gefährliche Organismen sind mit Risiken verbunden. Dabei eintretende ausser-ordentliche Ereignisse, welche ausserhalb eines Betriebsareals, auf oder ausserhalb eines Verkehrswegs sowie ausserhalb einer Rohrleitungsanlage erhebliche Einwirkungen auf die Bevölkerung und Umwelt haben können, werden als Störfälle bezeichnet. Im kantonalen Risikokataster sind die Gefahrenbereiche, welche durch allfällige Störfälle von Betrieben, Verkehrswegen und Gasleitungen betroffen sind, als sogenannte Konsultationsbereiche (KoBe) dargestellt.

In der Gemeinde Trub sind keine Konsultationsbereiche vorhanden.

Anhang 2: Siedlungsentwicklung nach innen

Ziel der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen RPG-Teilrevision ist 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 gezielt nach innen entwickelt werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll gestoppt werden.

Der Kantonale Richtplan 2030 legt die Grundsätze für diese Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) fest. Er definiert die Aufgaben, welche der Kanton, die Regionen und die Gemeinden zu erfüllen haben. Für die konkrete Umsetzung sind die Gemeinden zuständig.

Es wird zwischen Nutzungsreserven und –potenzialen unterschieden:

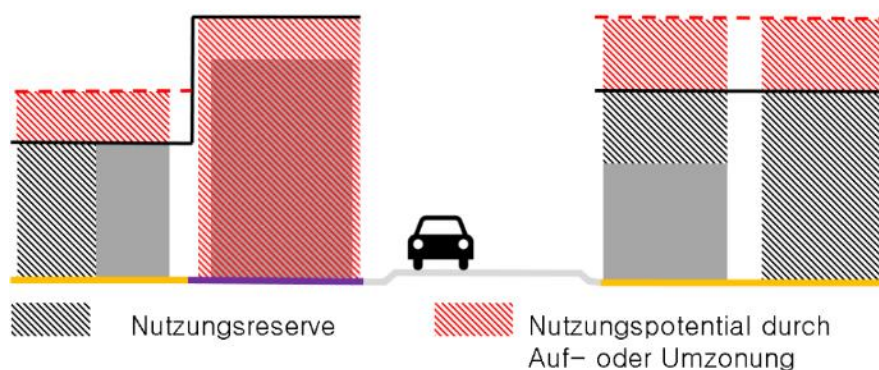


Abb. 16 Nutzungsreserven und –potenziale

Übersicht der wichtigsten Nutzungsreserven

Die Nutzungsreserven wurden mit dem entsprechenden Tool des Kantons zur Nachführung der unüberbauten Bauzonen erfasst. Der Auszug aus dem Tool ist im «Anhang 3: Liste der Bauzonenreserven» aufgeführt. Relevant für die Beurteilung, ob ein Grundstück als überbaut oder unüberbaut gilt, sind verschiedene Kriterien gemäss der Arbeitshilfe für die Erhebung der unüberbauten Bauzonen des AGR. Massgebend für die Beurteilung als überbaut ist die erfolgte Schnurgerüstabnahme.

Aktivierung der Nutzungsreserven

Bebauungsverpflichtungen: Gemäss Art. 126d BauG besteht die Möglichkeit, für unüberbautes Bauland eine Bebauungsverpflichtung mit einer Frist von 5 – 15 Jahren anzuordnen. Voraussetzung ist, dass ein übergeordnetes Interesse vorliegt und andere Massnahmen nicht ausreichen, damit das Bauland bestimmungsgemäss überbaut wird. In Trub wurde diese Massnahme eingehend geprüft. Zwar gibt es einzelne Gebiete, in denen die Grundeigentümer noch keine konkreten Pläne mit ihrem Bauland haben, es jedoch auch nicht zum Verkauf stellen. Grundsätzlich gibt es aber verfügbares und bezahlbares Bauland in Trub. Eine angeordnete Bauverpflichtung würde somit eher zu einem Fehlanreiz führen. Der Gemeinderat prüft aber die Situation regelmässig und behält sich vor, falls nötig die Bebauungsverpflichtungen mit Verfügung anzuordnen.

Grundeigentümergegespräche: Im Planungsprozess wurden Gespräche mit allen Grundeigentümern von unüberbauten Reserven durchgeführt, um die Bebauungsabsichten und mögliche Hinderungsgründe zu ermitteln. Ausserdem wurde über die Instrumente informiert, die dem Gemeinderat zur Baulandmobilisierung zur Verfügung stehen. Es bestehen zwei Baulandreserven, für die eine Bebauung in den nächsten 15 Jahren eher nicht realistisch ist. Da aktuell aber keine geeigneten kompensatorischen Einzonungsflächen zur Verfügung stehen, wird auf eine Auszonung dieser Gebiete verzichtet.

Festlegung von Mindestdichten: Für die grösseren Baulandreserven wird eine Mindestdichte GFZo festgelegt. Im Baubewilligungsverfahren muss die Einhaltung dieser Mindestdichte nachgewiesen werden. Die Gemeinde unterstützt die Massnahme, damit die angestrebte Raumnutzerdichte langfristig erreicht werden kann und die verbleibenden Reserven möglichst effizient genutzt werden.

Beratungsangebote durch die Gemeinde: Die Gemeinde begleitet verschiedene Bauprojekte bereits auf Stufe Vorprojekt und unterstützt die Grundeigentümer und Architekten.

Übersicht und Priorisierung der Innenentwicklungspotentiale

Innenentwicklungspotenzial	Beurteilung	Priorisierung
Anpassung Baureglement (Anpassung Baumasse, Abstände, Nutzungsmöglichkeiten)	<p>Mit der Überarbeitung des Baureglements wurden die Masse und Nutzungsmöglichkeiten in den einzelnen Bauzonen bereits im Rahmen der Teilrevision (2018–2020) überprüft und angepasst. Dabei wurden verschiedene Massnahmen zur besseren Ausnutzung der bereits überbauten Parzellen vorgenommen, etwa die Erhöhung der Fassadenhöhe in der Wohnzone, damit ein zusätzliches Geschoss realisiert werden kann.</p> <p>Die einzelnen Änderungen sind im Kapitel zum Baureglement aufgeführt. Diese Lockerungen des Baureglements führen zwar bei der Sanierung oder Erweiterung von Liegenschaften nicht direkt zu mehr Wohneinheiten, sondern eher zu grösseren Wohnungen. Dies ist allerdings bei Handänderungen und Generationenwechseln regelmässig ein Anliegen. Im Fall von Ersatzneubauten sind dank diesen Änderungen aber auch zusätzliche Wohneinheiten (z.B. im Sinne eines Generationenhauses) und somit eine Siedlungsentwicklung nach innen möglich.</p>	<p>1. Priorität Zeithorizont: 0 – 15 Jahre</p>

Innenentwicklungspotenzial	Beurteilung	Priorisierung
Einzonung weitgehend überbautes Gebiet	Direkt angrenzend an die Bauzone bestehen einzelne überbaute Grundstücke in der Landwirtschaftszone, die nicht oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Mit einer Zuweisung dieser Grundstücke zu einer Bauzone kann attraktiver Wohnraum geschaffen werden, ohne dabei substantiell Kulturland zu beanspruchen.	2. Priorität Zeithorizont: 0 – 15 Jahre
Aktive Bodenpolitik	Für langfristig unüberbaute Baulandreserven hat sich die Gemeinde in der Ortsplanungsrevision mit den Möglichkeiten einer aktiven Bodenpolitik auseinandergesetzt. Durch den Kauf und die Weitervermittlung von unüberbauten Grundstücken kann die Gemeindeentwicklung aktiv gesteuert werden. Die Gemeinde verfügt noch über eigene Wohnbaulandreserven beim ehem. Schulhaus in Ried, für die jedoch aktuell die öffentliche Nutzung (Fussballplatz) im Vordergrund steht.	Daueraufgabe

Anhang 3: Liste der Bauzonenreserven

Bestehende unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (AHOP Kap. 3.1)

Überprüfte und ergänzte unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen (AHOP Kap. 3.1, Schritte 1-3)

Grundstück-Nr.	Zusatz zu Grundstück-Nr.	Grundbuchkreis-Nr.	Zonenbezeichnung lokal	Zonenbezeichnung kantonal	anrechenbare Fläche in m2	Prüfung AGR
306		0	Dorfzone	Kernzone ländlich	834	akzeptiert
277		0	Dorfzone	Kernzone ländlich	535	akzeptiert
277		0	Dorfzone	Kernzone ländlich	451	akzeptiert
1032		0	UeO Mühlekehr	Wohnzone, 2 Geschosse	534	akzeptiert
279		0	UeO Mühlekehr	Mischzone, 2 Geschosse	1 026	akzeptiert
279		0	UeO Mühlekehr	Mischzone, 2 Geschosse	712	akzeptiert
1014		0	Wohn- und Gewerbezone	Mischzone, 2 Geschosse	1 222	akzeptiert
897		0	Wohn- und Gewerbezone	Mischzone, 2 Geschosse	279	akzeptiert
620		0	Wohn- und Gewerbezone	Mischzone, 2 Geschosse	746	akzeptiert
899		0	Wohn- und Gewerbezone	Mischzone, 2 Geschosse	758	akzeptiert
644		0	Wohn- und Gewerbezone	Mischzone, 2 Geschosse	402	akzeptiert
278		0	Wohn- und Gewerbezone	Mischzone, 2 Geschosse	977	akzeptiert
893		0	Wohn- und Gewerbezone	Mischzone, 2 Geschosse	955	akzeptiert
55		0	Wohn- und Gewerbezone	Mischzone, 2 Geschosse	3 025	akzeptiert
368		0	Wohn- und Gewerbezone	Mischzone, 2 Geschosse	763	akzeptiert
897		0	Wohn- und Gewerbezone	Mischzone, 2 Geschosse	670	akzeptiert
894		0	Wohn- und Gewerbezone	Mischzone, 2 Geschosse	421	akzeptiert
897		0	Wohn- und Gewerbezone	Mischzone, 2 Geschosse	444	akzeptiert
757		0	Wohn- und Gewerbezone	Mischzone, 2 Geschosse	1 199	akzeptiert
1031		0	Wohn- und Gewerbezone WG	Mischzone, 2 Geschosse	1 537	akzeptiert
1023		0	Wohn- und Gewerbezone WG	Mischzone, 2 Geschosse	1 506	akzeptiert
Total unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in rechtskräftiger Nutzungsplanung					18 995	

Anhang 4: Prüfung möglicher Einzonungsflächen

Die Gemeinde Trub kann keinen Wohnbaulandbedarf geltend machen bzw. muss Einzonungen 1.5x – 2x kompensieren. Im Prozess der Ortsplanungsrevision wurde die Umlegung von Bauland an verschiedene Standorte geprüft. Um den begrenzten Spielraum optimal zu nutzen, wurden in Frage kommenden Flächen bewertet und priorisiert.

Gebiete, die aufgrund der Topografie, Naturgefahren, **Fruchtfolgeflächen** oder anderen Voraussetzungen nicht in Frage kommen, wurden für die erste Auslegeordnung weggelassen. Als Einzonungen konnten somit grundsätzlich die folgenden Flächen geprüft werden. Im Lauf der Planung wurden mit verschiedenen Grundeigentümern Gespräche über den Bedarf und die Bereitschaft zu Einzonungen geführt, diese Zusammenstellung beschreibt somit nur die Ausgangslage und ist zu Dokumentationszwecken im Erläuterungsbericht enthalten.

Längengrund

Parzelle Nr., Ort	Fläche (m ²)	Anrechenbar (m ²)	Bemerkung	Priorität gem. Arbeitsgruppe
54	offen	offen	Erschliessung schwierig (-)	tief
61	offen	offen	leicht im Gewässerraum,	denkbar

Trub

Parzelle Nr., Ort	Fläche (m ²)	Anrechenbar (m ²)	Bemerkung	Priorität gem. Arbeitsgruppe
309	offen	offen	Erschliessung ab Gemeindestrasse/PP Attraktive Wohnlage, Nähe zur Schule Ortsbild relevant	denkbar
1650	1650	1650	War bereits einmal Teil der UeO Grund Erschliessung gegeben (+) Direkt an Strasse, leicht im Gewässerraum (-)	tief

Ried

Im Ortsteil Ried werden keine Einzonungen empfohlen. Die Bauzone ist umgeben von landw. Betrieben, die Erweiterung würde diese bezüglich Geruchsabständen einschränken. Im Falle von konkreten Anträgen könnten diese geprüft werden.

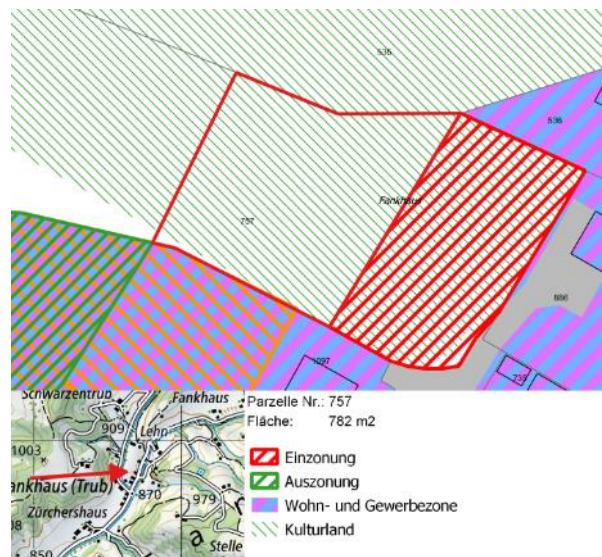
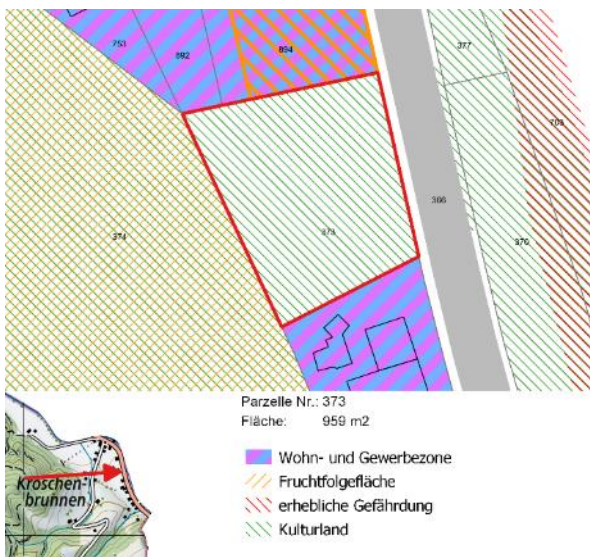
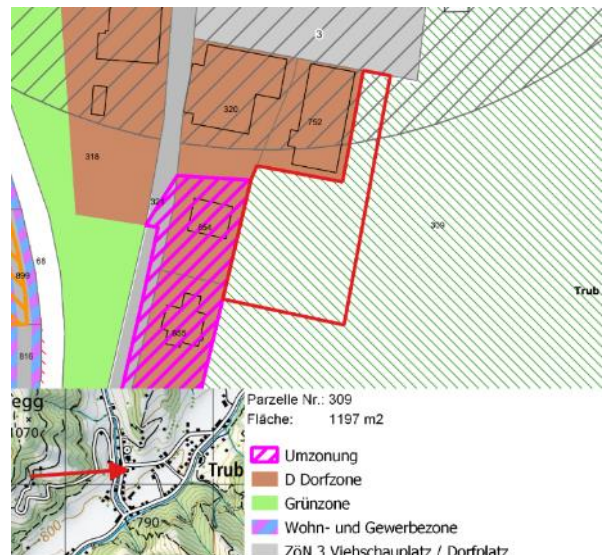
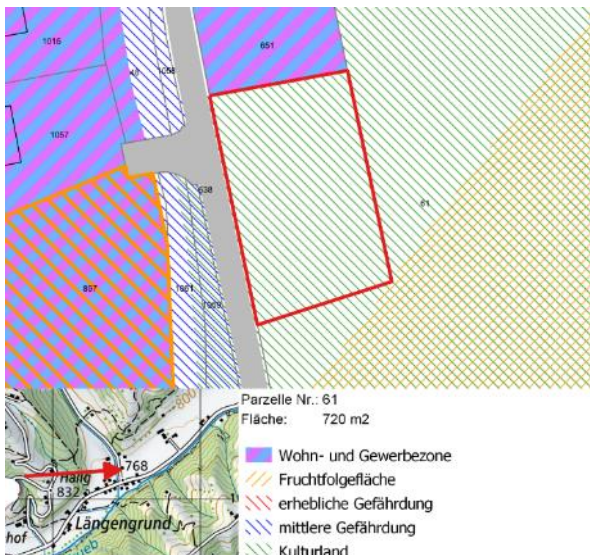
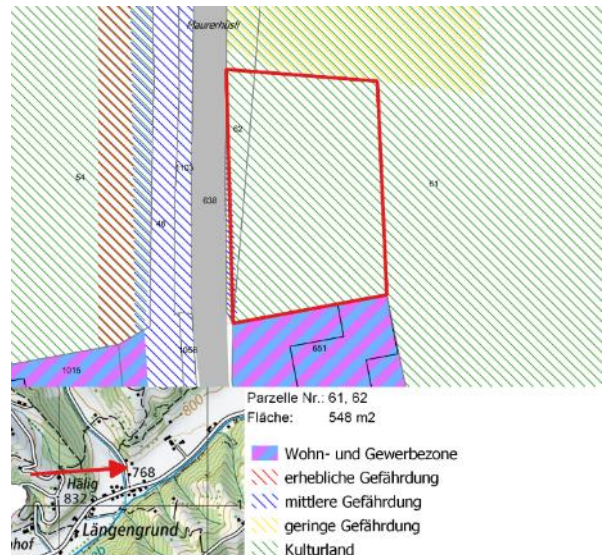
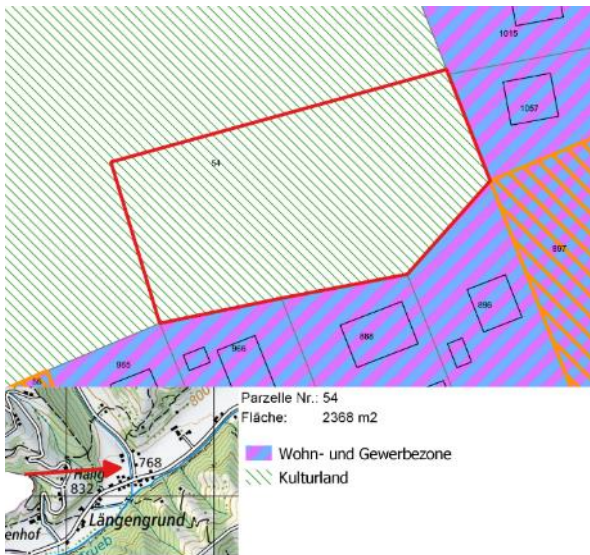
Fankhaus

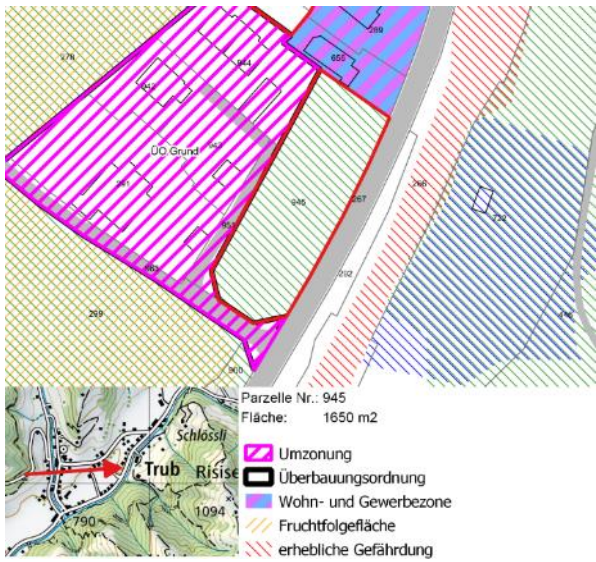
Parzelle Nr., Ort	Fläche (m ²)	Anrechenbar (m ²)	Bemerkung	Priorität gem. Arbeitsgruppe
757	800	800	Mündliches Interesse liegt vor (+) Erschliessung gegeben (+)	denkbar

Kröschenbrunnen

Mit Ausnahme der vorgeschlagenen Parzelle grenzt die Siedlung in Kröschenbrunnen an FFF, blaues Gefahrengelände oder die Distanz zu landw. Gewerben würde unzumutbar verkürzt.

Parzelle Nr., Ort	Fläche (m ²)	Anrechenbar (m ²)	Bemerkung	Priorität gem. Arbeitsgruppe
373	958	958	Lärmbelastung (-) Baulücke schliessen (+)	tief





Anhang 5: Bilanz der Ein- und Auszonungen

Auszonungen

Parzelle Nr., Ort	Fläche (m ²)	Bemerkung
306, Trub	860	Auszonung Dorfzone
753, Kröschenbrunnen	59	Auszonung Wohn- und Gewerbezone
Summe	919	

Einzonungen

Parzelle Nr.	Fläche (m ²)	Kompen- sation (Faktor)	Kompen- sation (m ²)	Bemerkung
309, Trub	554	1.5x	831	Einzonung in Dorfzone (Erweiterung Schreinerei)
385, Kröschenbrunnen	44	2x	88	Einzonung in Wohn- und Gewerbezone
Summe			919	