



Änderung Zonenplan und Baureglement

Umzonung ZPP/UeO Mühlekehr

Erläuterungsbericht



November 2021

Impressum

Auftraggeber: Einwohnergemeinde Trub

Autor: georegio ag, Benedikt Roessler & Fabian Kuster, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

Version	Datum	Inhalt
1.0	01.11.2021	Erläuterungsbericht

1 Ausgangslage

Die UeO zur ZPP Mühlekehr muss in den nächsten Jahren entweder an die BMBV angepasst oder in eine Regelbauzone umgezont werden. An der Besprechung vom 01.09.2021 haben die Grundeigentümer zusammen mit der Gemeinde entschieden, dass eine Aufhebung der UeO und ZPP mit einer Umzonung in eine Regelbauzone angesichts der einschränkenden Baubestimmungen und der fast vollständig realisierten Erschliessung sinnvoll ist.

Die Gemeinde führt aktuell die Gesamtrevision der Ortsplanung durch. Da dieses Verfahren noch länger dauert und in der Mühlekehr auf der Parzelle Nr. 1031 ein Bauprojekt der Energie Trub ansteht, soll die Aufhebung der UeO als separate Zonenplanänderung vorgezogen werden.

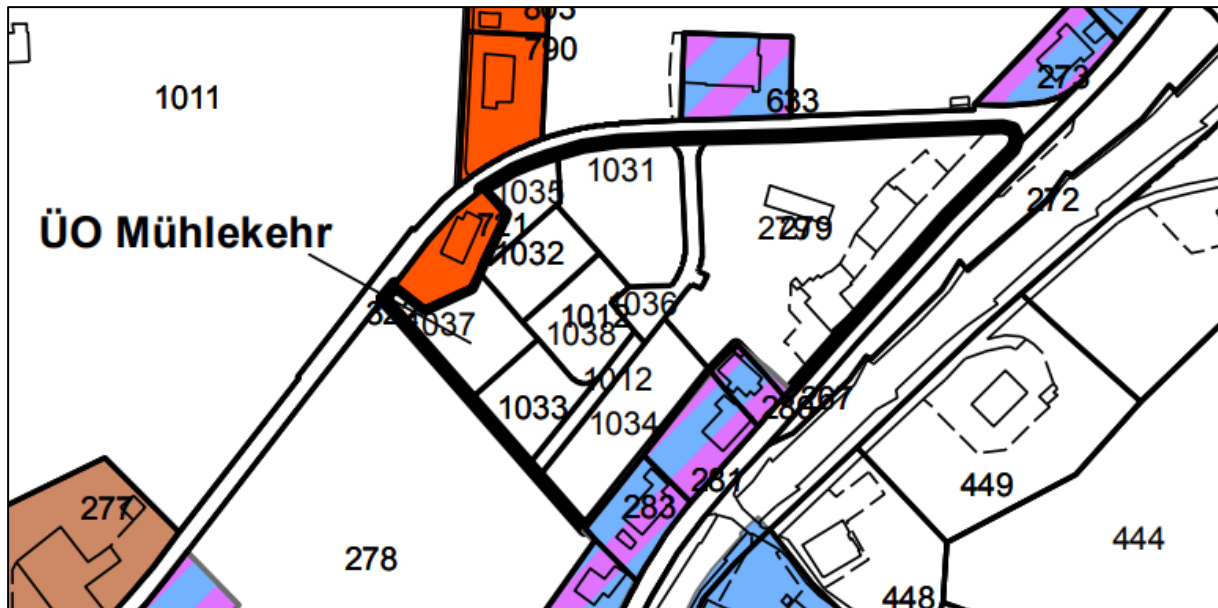


Abb. 1 Ausschnitt Zonenplan Trub

Die UeO Mühlekehr weist insgesamt eine Fläche von rund 13'000 m² auf, von welcher insbesondere der südwestliche Teil vollständig überbaut ist (vgl. Titelbild). Nördlich, nordöstlich und südlich grenzt der UeO-Perimeter an die Wohn- und Gewerbezone. Nordwestlich befinden sich die benachbarten Grundstücke in der Wohnzone. Die restlich angrenzenden Flächen sind der Landwirtschaftszone zugeordnet.

2 Anpassung Zonenplan

Die Änderung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58ff kantonaes Baugesetz (BauG).



Abb. 2 Alter Zustand (links) und Zonenplanänderung (rechts) (rot gestrichelt = Änderungsperimeter)

Mit der Aufhebung der UeO Mühlekehr werden die Gebiete entsprechend der bisher in der UeO vorgesehenen Nutzung der Wohnzone oder der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen. Gleichzeitig werden die Artikel 15 und 16 aus dem Baureglement gestrichen.

2.1 Änderung Baureglement, Festlegung einer minimalen Nutzungsdichte

Durch die Aufhebung der ZPP/UeO Mühlekehr gibt es keine ZPP bzw. besondere baurechtliche Ordnungen in der Gemeinde Trub. Dementsprechend werden die Artikel 15 (Grundsätze für Zonen mit Planungspflicht) und Artikel 16 (Zone mit Planungspflicht Mühlekehr) aus dem Baureglement gestrichen.

Die Baulandreserven wurden bereits vom AGR geprüft und schriftlich bestätigt. Da die Parzelle Nr. 1031 grösser als 1500 m² ist, muss für diese Parzelle eine minimale oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) von 0.4 festgelegt werden. Dies entspricht den Vorgaben im Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans für Hügel- und Berggebiete. Parzellen, bei denen eine Mindestdichte einzuhalten ist, werden im Zonenplan mit einer überlagerten Schraffur gekennzeichnet.

3 Gesetzliche Rahmenbedingungen

Bei der Zonenplanänderung sind verschiedene weitere gesetzliche Rahmenbedingungen einzuhalten und betroffene Interessen zu berücksichtigen.

Thema	Berücksichtigung
Haushälterischer Umgang mit dem Boden, Mindestdichten:	Vgl. Kapitel 2.1
Naturgefahren	Die Umzonungsfläche ist lediglich am westlichsten Rand bei der bereits überbauten Parzelle Nr. 1037 von einem Gefahrengebiet geringer Gefährdung betroffen. Ansonsten weist das Umzonungsgebiet keine Gefährdung durch Naturgefahren auf.
Altlasten	Nicht betroffen.
Lärm	Nicht betroffen, die Art der Nutzung ändert sich mit der Aufhebung der UeO nicht.
Grundwasserschutz	Gewässerschutzbereich A _{II} . Keine Auswirkungen.
Naturobjekte, Hecken, Feld- und Ufergehölze	Hochstamm-Feldobstbäume auf der Parzelle Nr. 279 südwestlich des Gebäudes Nr. 77. Keine Auswirkungen.
Ortsbild / Kulturdenkmäler	Der südliche Teil des Änderungssperimeters liegt innerhalb des ISOS-Nr. 1229. Die Überbauung wird als «einseitige lockere Strassenbebauung mit Gewerbe- und Wohnbauten entlang der Trueb aus dem 19./20. Jahrhundert.» beschrieben und mit einem Erhaltungsziel B eingestuft. Keine Auswirkung.
Erschliessung ÖV	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, EGK E. Keine Auswirkung.
Erschliessung MIV / Parkierung	Der UeO-Perimeter ist vollständig erschlossen.
Störfallvorsorge	Nicht betroffen.
Mehrwertabgabe	Die Gemeinde Trub hat noch kein Mehrwertabgabereglement erlassen. In den Diskussionen zur laufenden OPR ist für Umzonungen keine Mehrwertabgabe vorgesehen.

4 Dienstbarkeiten

Für die Parzellen 1031 und 1032 soll im Grundbuch ein Näherbaurecht von 3.00 m zu Lasten der Parzelle Nr. 1035 eingetragen werden.

Auf die Errichtung eines Kehrrichtsammelplatzes gemäss UeO-Vorschriften wird verzichtet. Die Erschliessungsgemeinschaft Mühlekehr wird aus dieser vertraglichen Verpflichtung entlassen. Dasselbe gilt für die Strassenbeleuchtung im UeO-Perimeter.

Um die Bebauung der Parzelle Nr. 1032 gemäss der bisherigen Bebauungsstruktur sicherzustellen, wird eine entsprechende Vereinbarung mit den direkt angrenzenden Nachbarn getroffen.

5 Verfahren

Die Anpassung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58ff BauG.

5.1 Mitwirkung

[folgt]

5.2 Kantonale Vorprüfung

[folgt]

5.3 Öffentliche Auflage

[folgt]

5.4 Beschluss

[folgt]

5.5 Genehmigung

[folgt]

Beilagen

- Änderung Zonenplan und Baureglement