



Änderung Zonenplan und Baureglement

Umzonung ZPP/UeO Mühlekehr

Erläuterungsbericht



März 2022

Impressum

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

Version	Datum	Inhalt
1.2	21.03.2022	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.

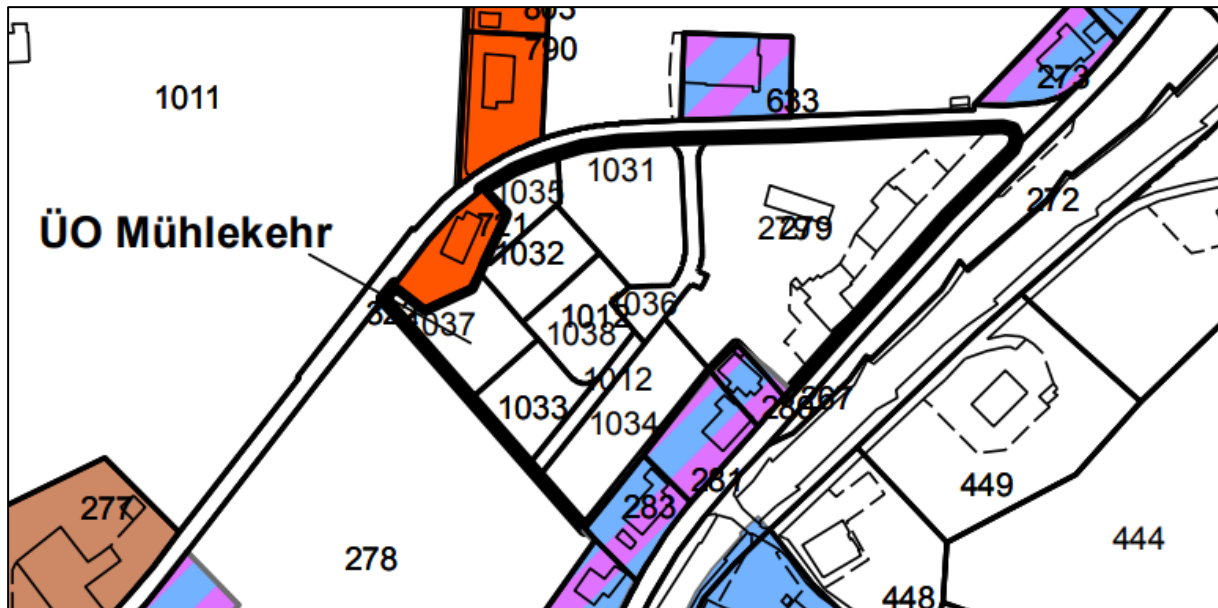


Abb. 1 Ausschnitt Zonenplan Trub

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 kantonales 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. Der bisher in der UeO als Spiel- und Begegnungsplatz vorgesehene Bereich wird in eine Zone für Sport- und Freizeit mit derselben Zweckbestimmung umgezont. Gleichzeitig werden die Artikel 15 und 16 aus dem Baureglement gestrichen.

2.1 Änderung Baureglement,

Am Baureglement werden in diesem Zusammenhang die folgenden Anpassungen vorgenommen:

- Art. 11a In einem neuen Artikel 11a BauR werden die Bestimmungen für den Spiel- und Begegnungsplatz aufgenommen.
- Art. 15/16 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.
- Art. 36 In Art. 36 wird die Inkraftsetzungsbestimmung zur vorliegenden Änderung aufgenommen.

2.2 Festlegung einer minimalen Nutzungsdichte

Da mit der Aufhebung der ZPP und UeO nicht mehr die Baufelder der Überbauungsordnung einzuhalten sind und so zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten entstehen, ist gemäss der kantonalen Vorprüfung für die unüberbauten Parzellen(teile) eine Mindestdichte festzulegen. So soll sichergestellt werden, dass diese Baulandreserven haushälterisch genutzt werden. Diese Ergänzung wurde nach der kantonalen Vorprüfung für die unüberbauten Parzellenteile der Parzellen Nrn. 279 und 1032 ergänzt.

Als massgebende Mindestdichte gilt eine minimale oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) von 0.4. Dies entspricht den Vorgaben im Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans für Hügel- und Berggebiete. Gebiete, bei denen eine Mindestdichte einzuhalten ist, werden im Zonenplan mit einer überlagerten Schraffur gekennzeichnet.

Für die einzelnen Gebiete mit Mindestdichten muss somit im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden, dass die folgenden Geschossflächen realisiert werden. Für die zusammenhängend schraffierten Gebiete gilt die Mindestdichte jeweils für das ganze Gebiet, so dass einzelne Bereiche dichter bebaut werden können und dafür in anderen Teilen freie Flächen erhalten werden können. Für die separat schraffierte Teilparzelle 1032 muss der Nachweis der Mindestdichte separat nachgewiesen werden. Bei etappierter Bebauung ist ein Nachweis notwendig, dass die Mindestdichte mit den späteren Bauetappen noch plausibel erreicht werden kann.

Daraus ergeben sich für die beiden schraffierten Bereiche die folgenden minimal einzuhaltenden Geschossflächen oberirdisch:

Parzelle Nr.	Mindestdichte GFZo	Minimale Geschossfläche GFo
1032 (Teilparzelle)	0.4	218 m ² GFo
1031, 279 (Teilparzelle) 1036* (Detailerschliessung)	0.4	1789 m ² GFo

* Die Parzelle 1036 ist eine Detailerschliessung und ist somit gemäss Art. 27 Abs. 2 BMBV nicht an die anrechenbare Grundstücksfläche anzurechnen.

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 _u . 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 Änderungsperimeters 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 und Anpassungen von Grundstücksgrenzen

In der Folge der Zonenplanänderung sind auch verschiedene Anpassungen an Grundstücksgrenzen vorgesehen. Diese sind nicht Gegenstand der Zonenplanänderung und werden zwischen den beteiligten Grundeigentümern bilateral ausgehandelt, die folgende Zusammenfassung dient ausschliesslich Informationszwecken und ist nicht verbindlich oder abschliessend:

- Für die Parzellen 1031 und 1032 soll ein Näherbaurecht von 3.00 m zu Lasten der Parzelle Nr. 1035 geprüft werden.
- Für Parzelle 1035 wird eine Anpassung an die Abgrenzung der ZSF 1 geprüft.
- Auf die Errichtung eines Kehrrichtsammelplatzes gemäss der bisherigen UeO-Vorschrift wird verzichtet. Die Erschliessungsgemeinschaft Mühlekehr soll aus dieser vertraglichen Verpflichtung entlassen. Dasselbe gilt für die Strassenbeleuchtung im UeO-Perimeter. Damit verbunden soll die Auskragung in Parzelle 1036 angepasst und der Parzelle 279 zugeschlagen werden.
- Zu den zukünftigen Bebauungsmöglichkeiten auf Parzelle 1032 finden bilaterale Absprachen zwischen dem Grundeigentümer und der Nachbarschaft statt, damit eine quartierverträgliche Bebauung realisiert wird. Die Vorgaben des Baureglements sind dabei zu berücksichtigen.

5 Verfahren

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

5.1 Mitwirkung

Bereits vorgängig zur öffentlichen Mitwirkung wurden die Grundeigentümer im UeO-Perimeter durch die Eigentümer mit Baulandreserven über die vorgesehenen Anpassungen informiert. Die offizielle Mitwirkung wurde vom 11.11.2021 – 13.12.2021 durchgeführt, am 23.11.2021 wurde eine Sprechstunde angeboten um Anliegen von Betroffenen direkt zu besprechen. Es sind keine Mitwirkungseingaben eingegangen und die Sprechstunde wurde nicht in Anspruch genommen.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Die Zonenplanänderung wurde nach Ablauf der öffentlichen Mitwirkung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat neben kleineren Hinweisen eine materielle Änderung an der Änderung verlangt:

Demnach ist mit der vorliegenden Umzonung die haushälterische Bodennutzung der unüberbauten Flächen / Parzellen Nrn. 1032, 1035 und 279 nachzuweisen und eine Mindestdichte festzulegen. Dieser Vorgabe wird nachgekommen, die entsprechende Vorgabe wird im Zonenplan mit der entsprechenden Schraffur für die unüberbauten Gebiete ergänzt. Parzelle Nr. 1035 ist weiterhin für einen Spiel- und Begegnungsplatz reserviert, für diese Fläche wird deshalb auf die Festlegung einer Mindestdichte verzichtet und eine entsprechende Zone für Sport und Freizeit festgelegt.

5.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage findet vom 7.04.2022 – 6.05.2022 statt.

5.4 Beschluss

Der Beschluss der Änderung wird für die Gemeindeversammlung vom 19.05.2022 traktandiert. Der Gemeinderat behält sich vor, das Traktandum in Abhängigkeit von allfälligen Einsprachen kurzfristig zurückzuziehen.

5.5 Genehmigung

[folgt]

Beilagen

- Änderung Zonenplan und Baureglement