georegio
atelier für raumentwicklung

Trub

Revision der Ortsplanung

Informationsveranstaltung
Öffentliche Mitwirkung

21. Juni 2022

Inhalt

- Begrüssung, Organisation — *Peter Aeschlimann, Gemeindepräsident*
- Rückblick auf bisheriges Planungsverfahren — *Benedikt Roessler, georegio ag Raumplaner*
- Überblick Planungsinstrumente und Änderungen — *Benedikt Roessler, georegio ag Raumplaner*
- Weiteres Vorgehen, Ablauf der Mitwirkung — *Peter Aeschlimann, Gemeindepräsident*

Organisation der Arbeiten

- Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision
  - Peter Aeschlimann, Gemeindepräsident, Vorsitz
  - Martin Wiedmer, Geimeinderatsvizepräsident
  - Johann Wittwer, Gemeinderat
  - Beat Blaser, Arbeitsgruppenmitglied
  - Jürg Hirschi, Arbeitsgruppenmitglied
  - Ernst Kohler, Gemeindeschreiber

- Fachliche Begleitung durch die georegio ag
  - Benedikt Roessler, Raumplaner

Mitwirkung

- Die Gemeinde informiert die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planung.
- Im Rahmen der Mitwirkung können Einwendungen erhoben und Anregungen unterbreitet werden.

- Die Mitwirkung läuft vom 2. Juni bis zum 4. Juli 2022.

- Die Unterlagen liegen auf der Gemeindeverwaltung auf und sind im Internet abrufbar.
- Die schriftlichen Eingaben sind an die Gemeindeverwaltung zu richten.

Rückblick auf bisheriges Planungsverfahren

Planerische Ausgangslage

- Die aktuelle Ortsplanung stammt aus dem Jahr 2004. 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 gegebenenfalls anzupassen. Dies erfolgt mit der vorliegenden Gesamtrevision.
- Die Festlegung des Gewässerraums wird unabhängig von der vorliegenden Gesamtrevision behandelt.
- In Trub leben 70% der Bevölkerung ausserhalb der Bauzonen. Von der Gesamtrevision der Ortsplanung sind hauptsächlich die Bauzonen betroffen.

Ablauf Planungsverfahren

- Entwurfsphase
  - Gespräche mit Eigentümer/innen von Baulandreserven
  - Verhandlungen bzgl. Anträgen zu Zonenplanänderungen
  - Informationsveranstaltungen, Informationsschreiben
  - Entwicklung neue Planungsinstrumente an sechs Arbeitsgruppensitzungen
- Konsolidierung
- Beschluss

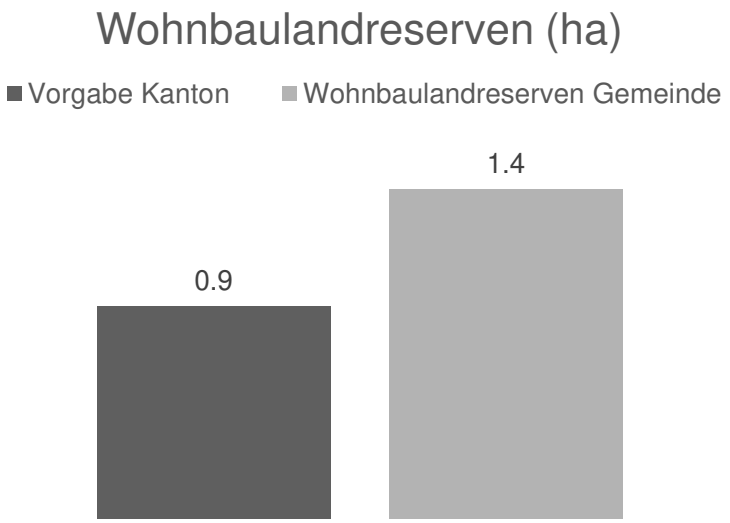
	2021				2022				2023				2024	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
Entwurfsphase														
Konsolidierungsphase						MW	VP	VP						
Beschlussphase/Genehmigung										öA		GV		

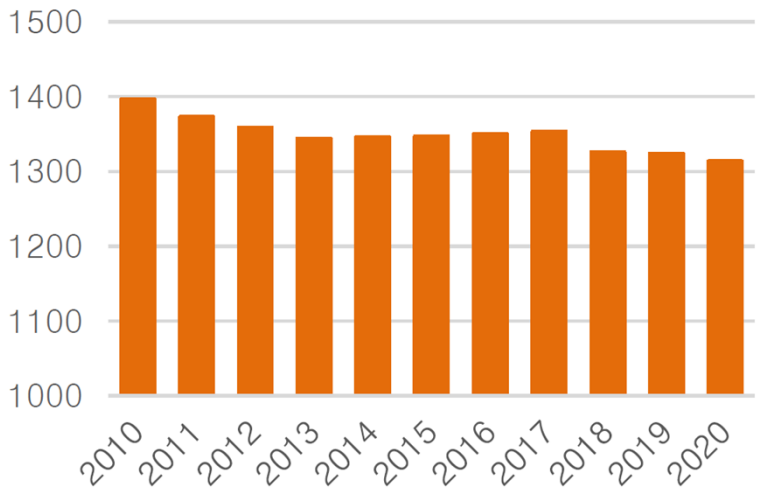
Ziele für die Ortsplanung

- Die bauliche Entwicklung erfolgt vor allem auf vorhandenen Baulandreserven und in bereits (teilweise) überbauten Gebieten.

- Neues Bauland wird – falls entsprechende Auszonungen von weniger geeigneten Flächen möglich sind – nur an planerisch zweckmässigen Standorten eingezont.
- Für die bestehenden Gewerbe sollen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.
- Die Ortsplanung berücksichtigt die Natur, Umwelt und Landschaft als wichtige Ressourcen für die Lebensqualität.
- Der ländliche Charakter der Gemeinde Trub soll erhalten werden.

Rahmenbedingungen Wohnbaulandbedarf





Keine Neueinzonungen von unüberbautem Land im Rahmen der Ortsplanungsrevision ohne Kompensation (Auszonung)

Überblick Planungsinstrumente und Änderungen

Gegenstand der Ortsplanungsrevision

Grundeigentümerverbindlich

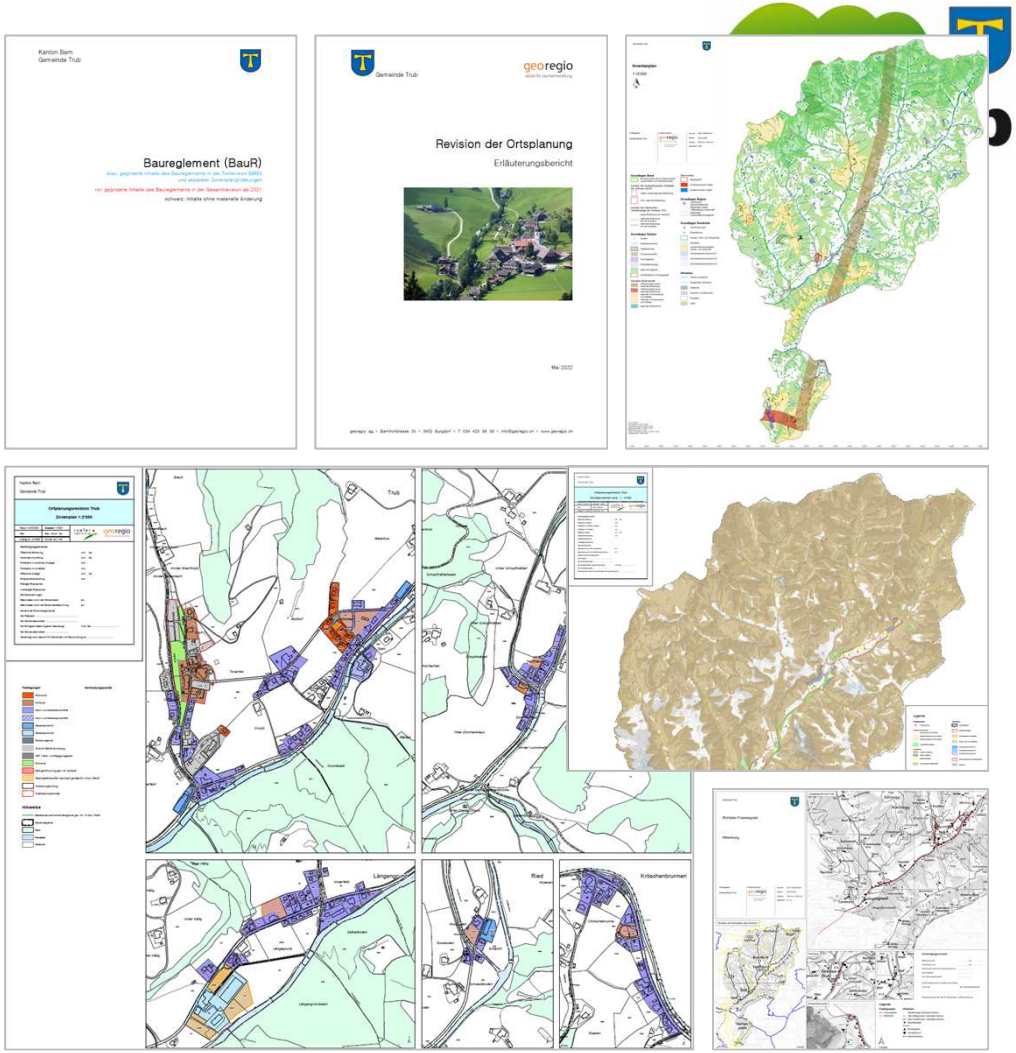
- Baureglement
- Zonenplan
- Schutzzonenplan Nord & Süd

Behördenverbindlich

- Richtplan Fusswegnetz

Weiteres

- Erläuterungsberichte mit Beilagen
- Inventarplan



Gegenstand der Ortsplanungsrevision

Grundeigentümerverbindlich

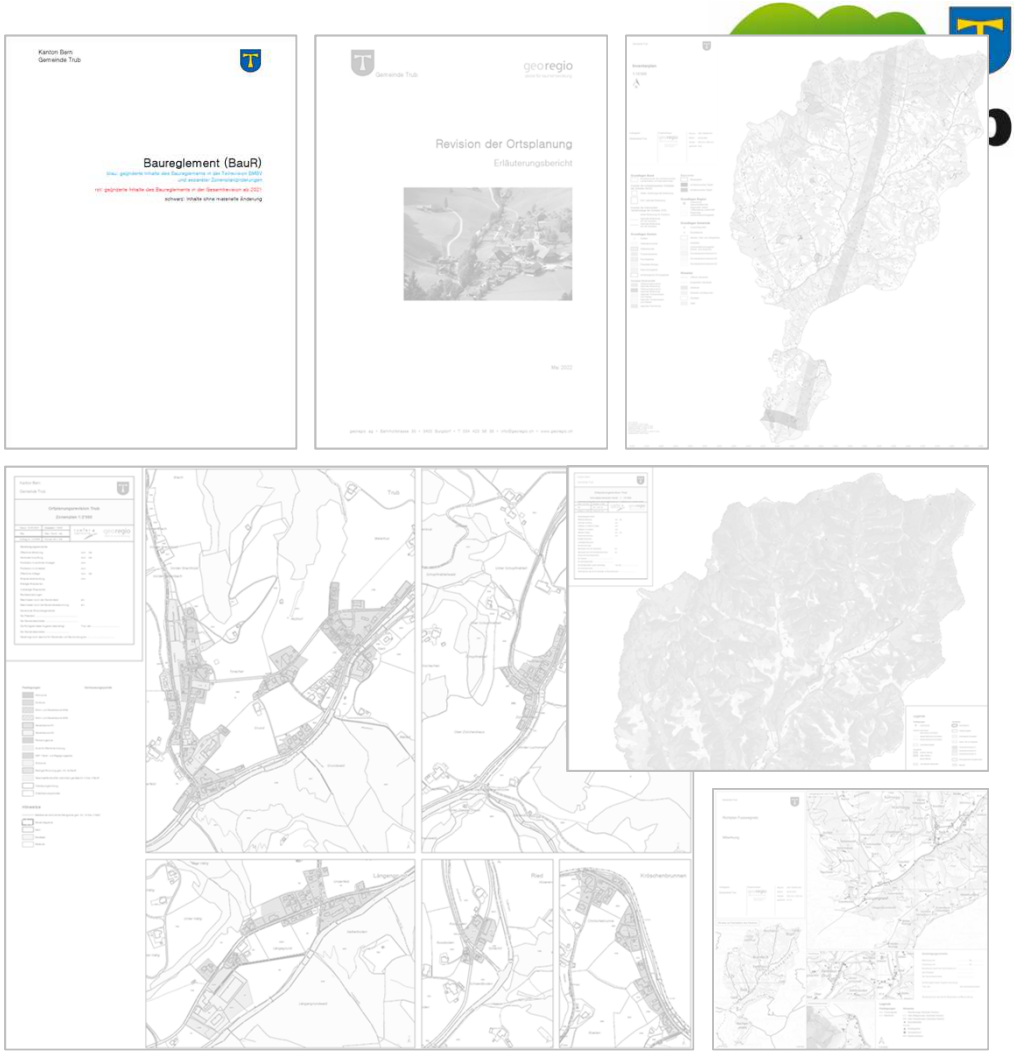
- Baureglement
- Zonenplan
- Schutzzonenplan Nord & Süd

Behördenverbindlich

- Richtplan Fusswegnetz

Weiteres

- Erläuterungsberichte mit Beilagen
- Inventarplan



Änderungen Baureglement im Zusammenhang mit der Teilrevision

Teilrevision Baureglement 2018 - 2020

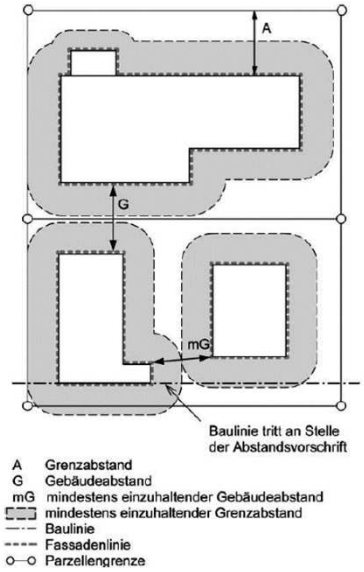
- Anpassung der Begriffe und Messweisen
- Einige materielle (inhaltliche) Änderungen bereits umgesetzt

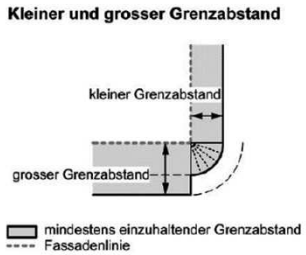
Gesamtrevision Ortsplanung

- Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird das Baureglement inhaltlich geprüft.
- Nur noch punktuelle Änderungen vorgesehen, diese sollen einen kleinen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen leisten.
- Alle Festlegungen wurden unter diesem Gesichtspunkt geprüft, die Änderungen sind markiert.

Wichtigste Änderungen Baureglement

- Die minimalen Grenzabstände werden von ehemals 4 m / 8 m auf 3 m / 6 m reduziert.
- Es braucht keinen grossen Grenzabstand mehr, wenn dieser an einer Strasse zu liegen kommt.
- Wird ein gegenseitiges Näherbaurecht eingeräumt, muss kein Gebäudeabstand eingehalten werden (sofern die max. Gebäudelänge nicht überschritten wird).





Gegenstand der Ortsplanungsrevision

Grundeigentümerverbindlich

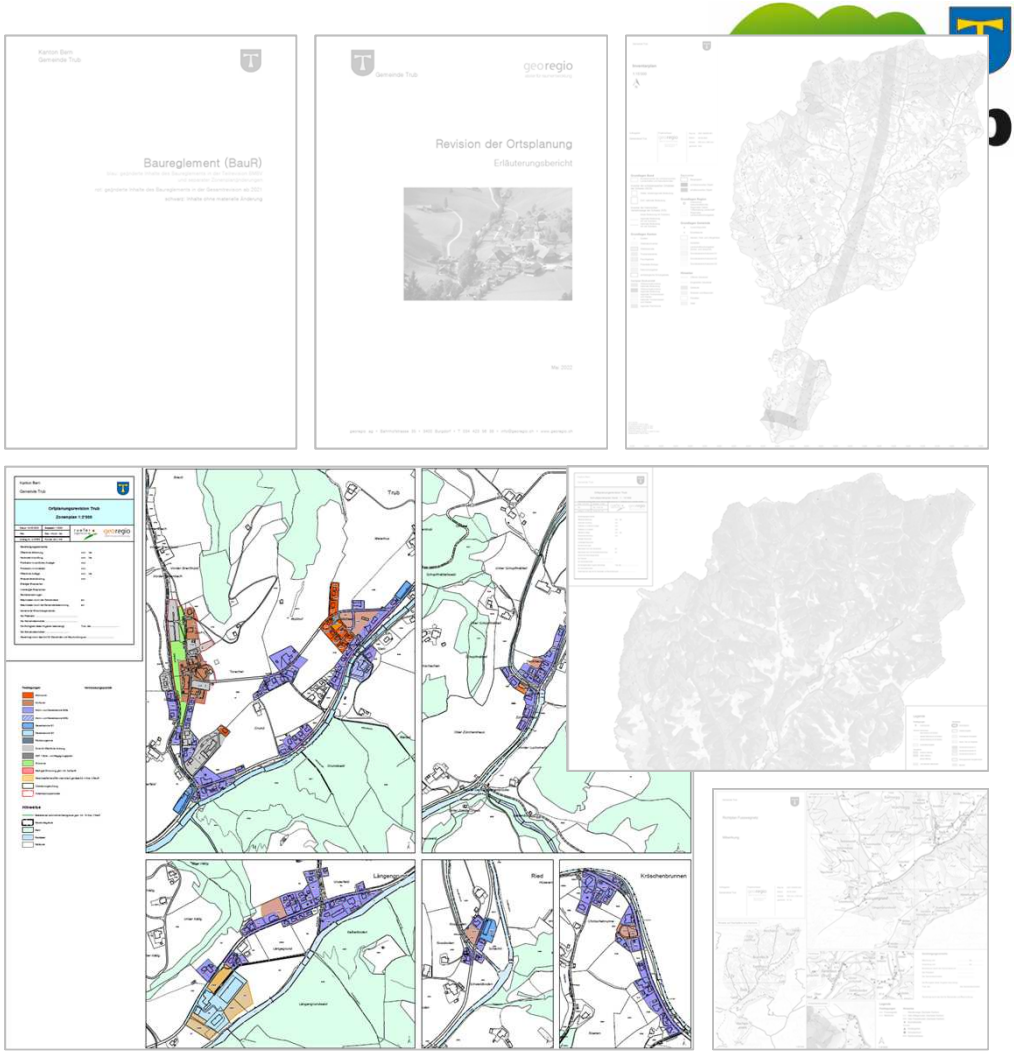
- Baureglement
- Zonenplan
- Schutzzonenplan Nord & Süd

Behördenverbindlich

- Richtplan Fusswegnetz

Weiteres

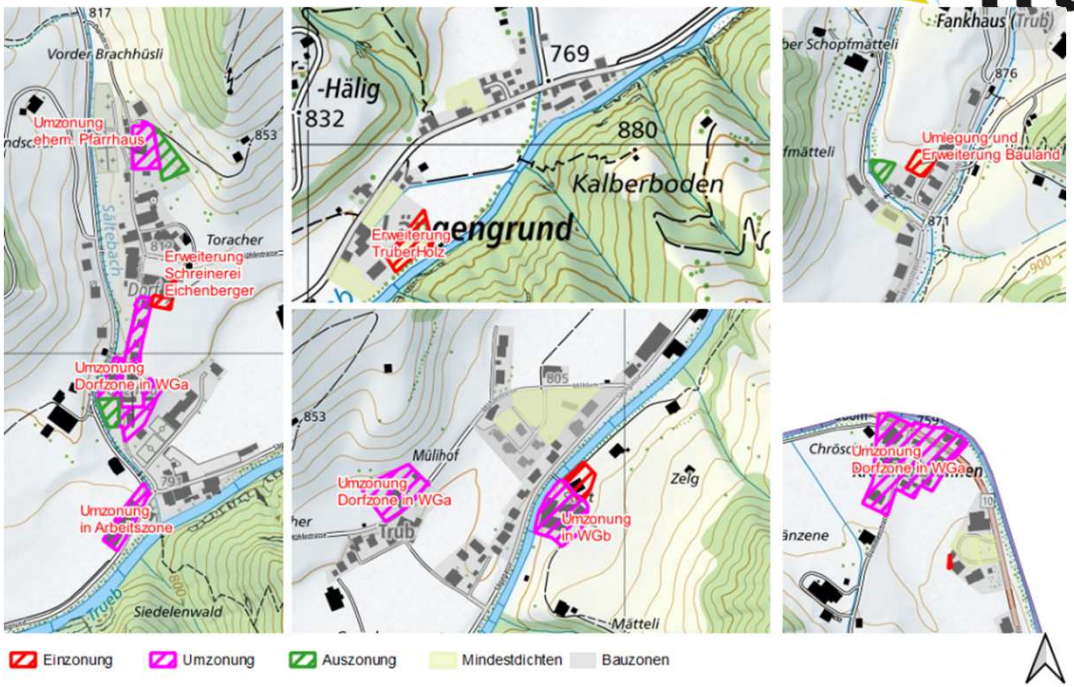
- Erläuterungsberichte mit Beilagen
- Inventarplan



Überblick der Änderungen

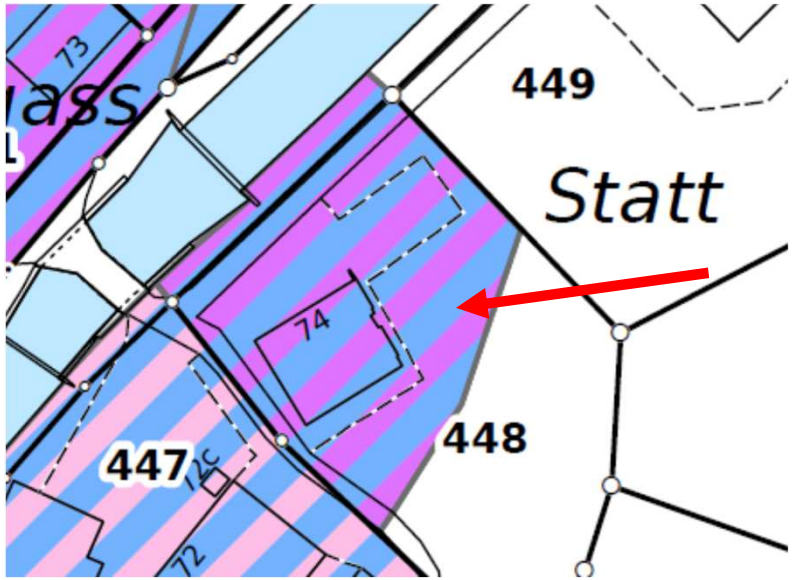
- Einzonungen
- Auszonungen
- Umzonungen

- Festlegung von Mindestdichten
- Überprüfung UeO/ZPP Mülicheer



Einzonung weitgehend überbautes Gebiet

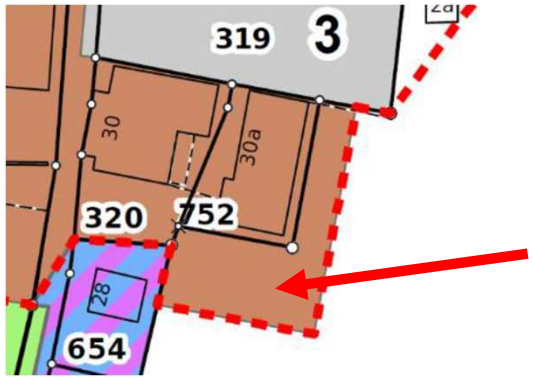
- Bereits überbaute Grundstücke, die direkt an eine Bauzone angrenzen aber noch in der Landwirtschaftszone liegen, dürfen eingezont werden.
- Betroffene Grundeigentümer/innen wurden informiert, es besteht nur bei einer Liegenschaft ein Interesse an der Einzonung.
- Einzonung der Teilparzelle 448 / Sägegasse 74 in die Wohn- und Gewerbezone

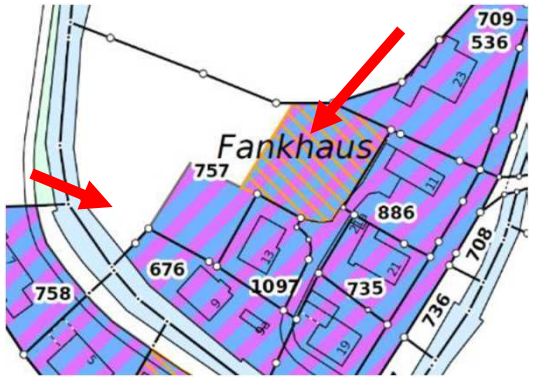


Einzonung unüberbaute Gebiete

- Werden mit Auszonungen kompensiert.

- Parzelle Nr. 309: Dient der Erweiterung der bestehenden Schreinerei. Abklärungen mit der kantonalen Denkmalpflege laufen.
- Parzelle Nr. 757:
  - Es bestehen heute zwei unüberbaute Bauplätze auf dieser Parzelle.
  - Eine Fläche ist aufgrund des Gewässerraums nicht optimal bebaubar.
  - Diese Fläche wird auf den östlichen Parzellenteil umgelegt.
  - Zusätzlich ist vorgesehen, die Bauzone noch leicht zu erweitern.



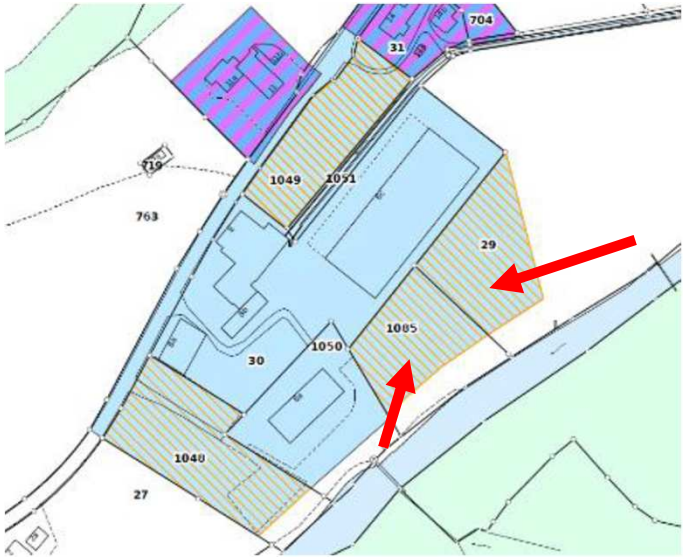


Einzonung Gewerbezone

- Das bestehende Betriebsareal der Truberholz AG hat seine Kapazitäten bereits wieder erreicht. Der Betrieb ist auf eine direkt an die Produktionshalle angrenzende Erweiterung angewiesen.

- Erweiterung auf Parzelle Nrn. 29 und 1085.

- Die Einzonung erfolgt als Erweiterung einer bestehenden Arbeitszone gemäss den kantonalen Vorgaben zur «Arbeitszonenbewirtschaftung».



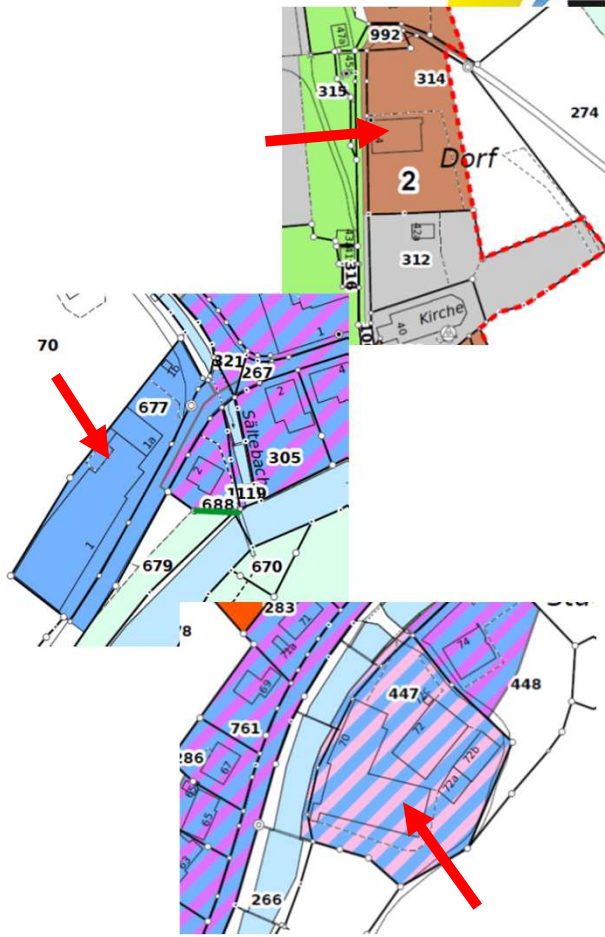
Auszonungen

- Die Auszonungen erfolgen in Absprache mit den Grundeigentümer/innen.

- **Parzelle Nr. 306 (unterhalb Dorfstrasse 17):** Eine Überbauung wird langfristig nicht angestrebt. Die unüberbaute Dorfzone und die Grünzone werden ausgezont.
  - Schafft Spielraum: Kompensation für Einzonungen an besser geeigneten Standorten.
- **Parzelle Nr. 314:** Im Zusammenhang mit der Umzonung des Pfarrhauses wird der hangseitige Bereich aus der ZöN ausgezont.
  - Mit dieser Auszonung wird keine Einzonung kompensiert.

Umzonungen

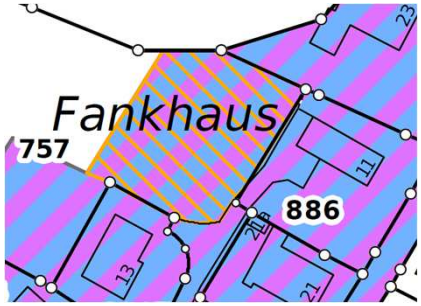
- Parzelle Nr. 314: Pfarrhaus in Dorfzone
  - Das Pfarrhaus ist im privaten Besitz und hat keine öffentliche Funktion mehr.
- Diverse Parzellen: Dorfzone in WGa
  - Die Dorfzone wird auf den engen Dorfkern von Trub beschränkt.
- Parzelle Nr. 667: WG in Gewerbezone
  - Eine Umzonung entspricht der heutigen Nutzung und vereinfach die Weiterentwicklung des Betriebs.
- Parzelle Nr. 447: Gewerbezone in WGb
  - Erweiterung der bestehenden Wohnungen wird ermöglicht.
  - Einzige Zone, in der neu eine 3-geschossige Bauweise ermöglicht wird.



Weitere Änderungen

- Festlegung von Mindestdichten (GFZo) für alle grösseren Baulandreserven
  - Generell 0.4 GFZo, für Arbeitszonenreserven 0.5 GFZo.
  - Orange Schraffur im Zonenplan zeigt betroffene (Teil-) Parzellen.
  - Eintrag im Baureglement definiert Nutzungsmass.

- Der Nachweis muss im Baubewilligungsverfahren durch den Baugesuchsteller erbracht werden.



Parzelle Nr.	GFZo
1031	0.4
637	0.4
757	0.4
55	0.4
1023	0.4
893/1014	0.4
1048	0.5
1049	0.5
29/1085	0.5

Gegenstand der Ortsplanungsrevision

Grundeigentümerverbindlich

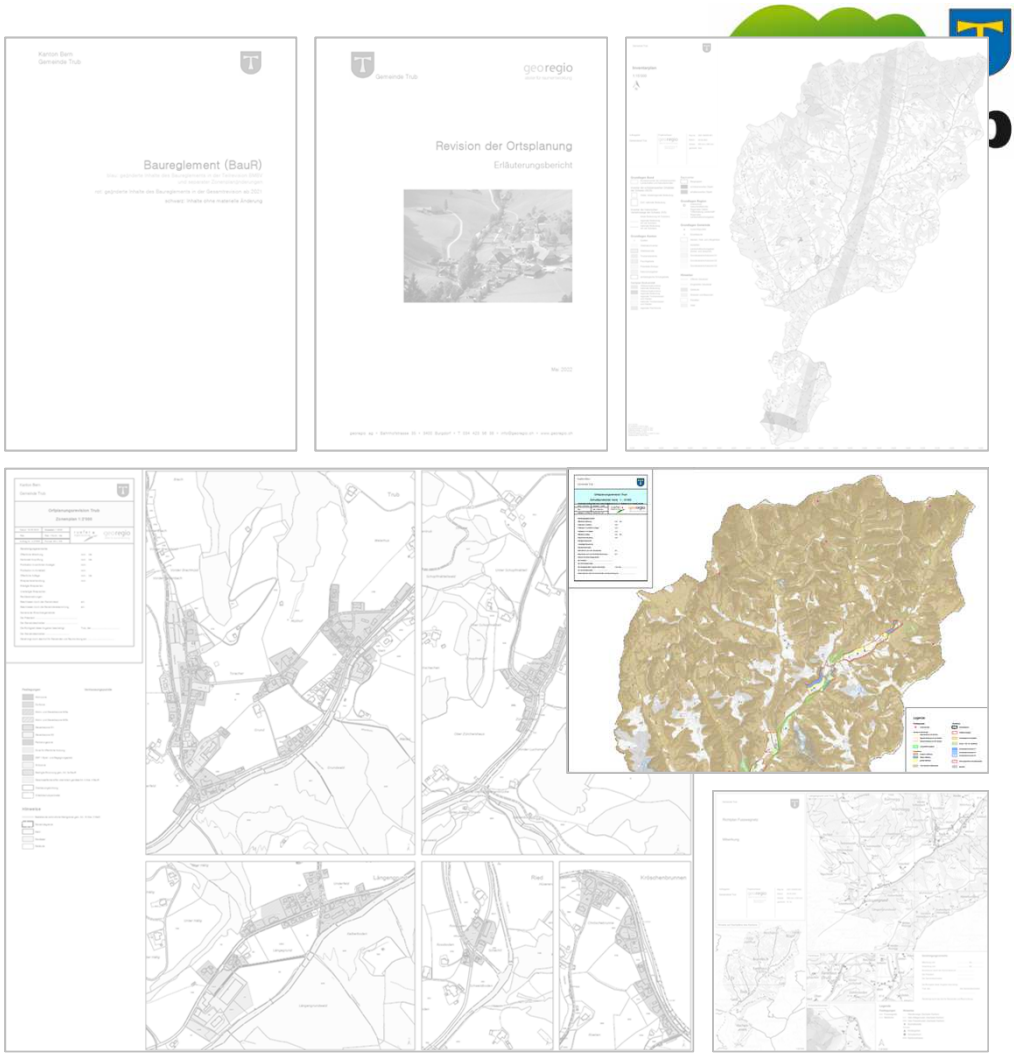
- Baureglement
- Zonenplan
- Schutzzonenplan Nord & Süd

Behördenverbindlich

- Richtplan Fusswegnetz

Weiteres

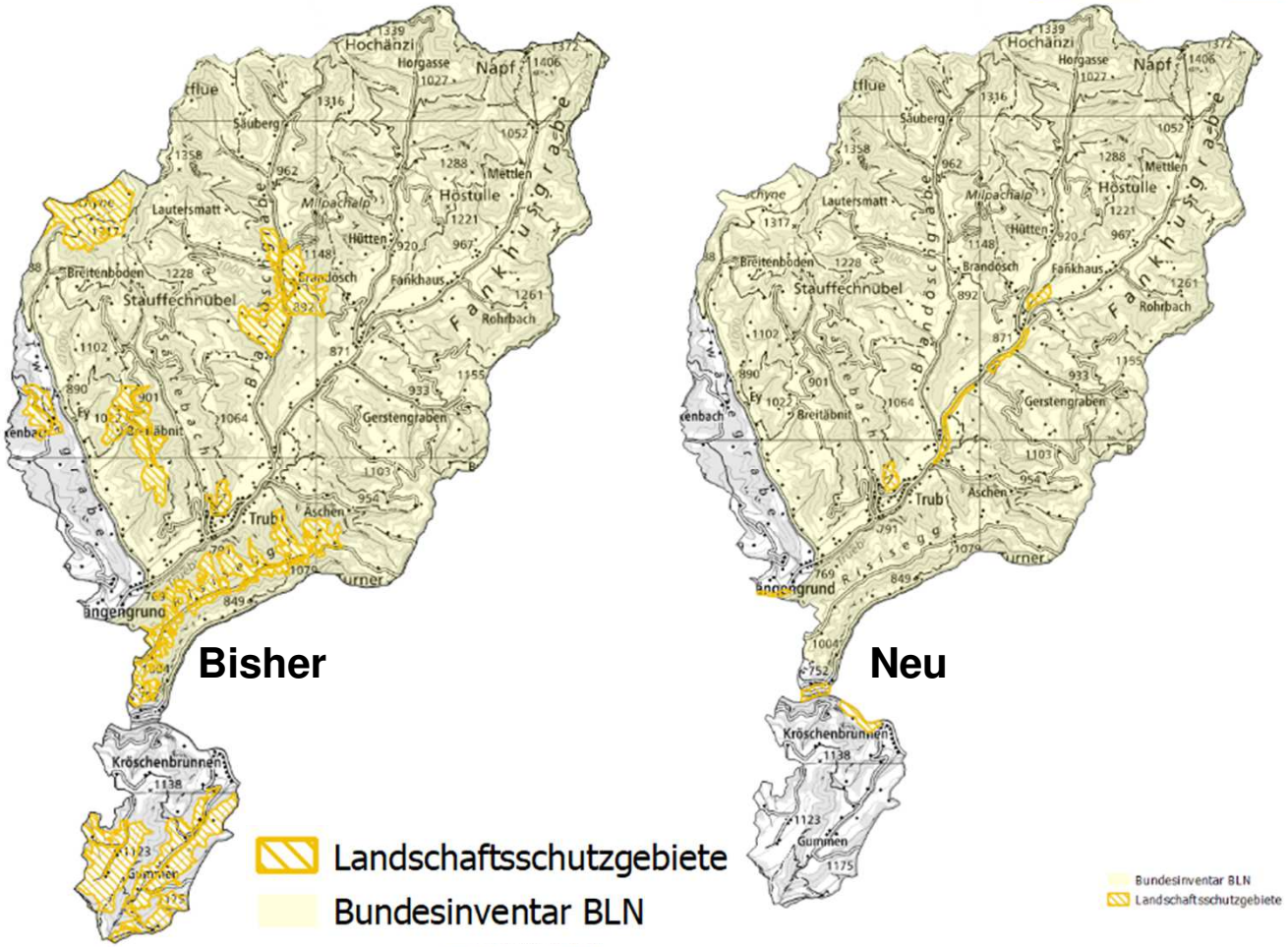
- Erläuterungsberichte mit Beilagen
- Inventarplan



Umsetzung Landschaftsschutz

- Der regionale Richtplan macht Vorgaben zu Landschaftsschutzgebieten.
- Die Gebiete müssen in der Ortsplanung umgesetzt werden.
- Führt zu einer grundsätzlichen Änderung der Landschaftsschutzgebiete.

- Vorgaben betreffen insbesondere landwirtschaftliche Ökonomiegebäude



Weitere Inhalte Schutzzonenplan

- Aussichtspunkte: Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen müssen diese berücksichtigen.
- Historische Verkehrswege: Müssen bei Bauvorhaben an Strassen berücksichtigt werden.
- Einzelne Bäume werden nicht unter Schutz gestellt, da für die Landschaft um den Napf das Mosaik aus Wald und offenen Landschaftsteilen, die Streusiedlungen und der damit verbundenen Bepflanzung von Bedeutung ist.

- Eintrag in Schutzzonenplan und Artikel im Baureglement.

Festlegungen

Aussichtspunkte

Historische Verkehrswege

lokale Bedeutung mit Substanz

regionale Bedeutung mit viel Substanz

nationale Bedeutung mit viel Substanz

Landschaftsschutzgebiet

Naturgefahren

erhebliche Gefärdung

mittlere Gefärdung

geringe Gefärdung

nicht bestimmter Gefahrenstufe

Gegenstand der Ortsplanungsrevision

Grundeigentümerverbindlich

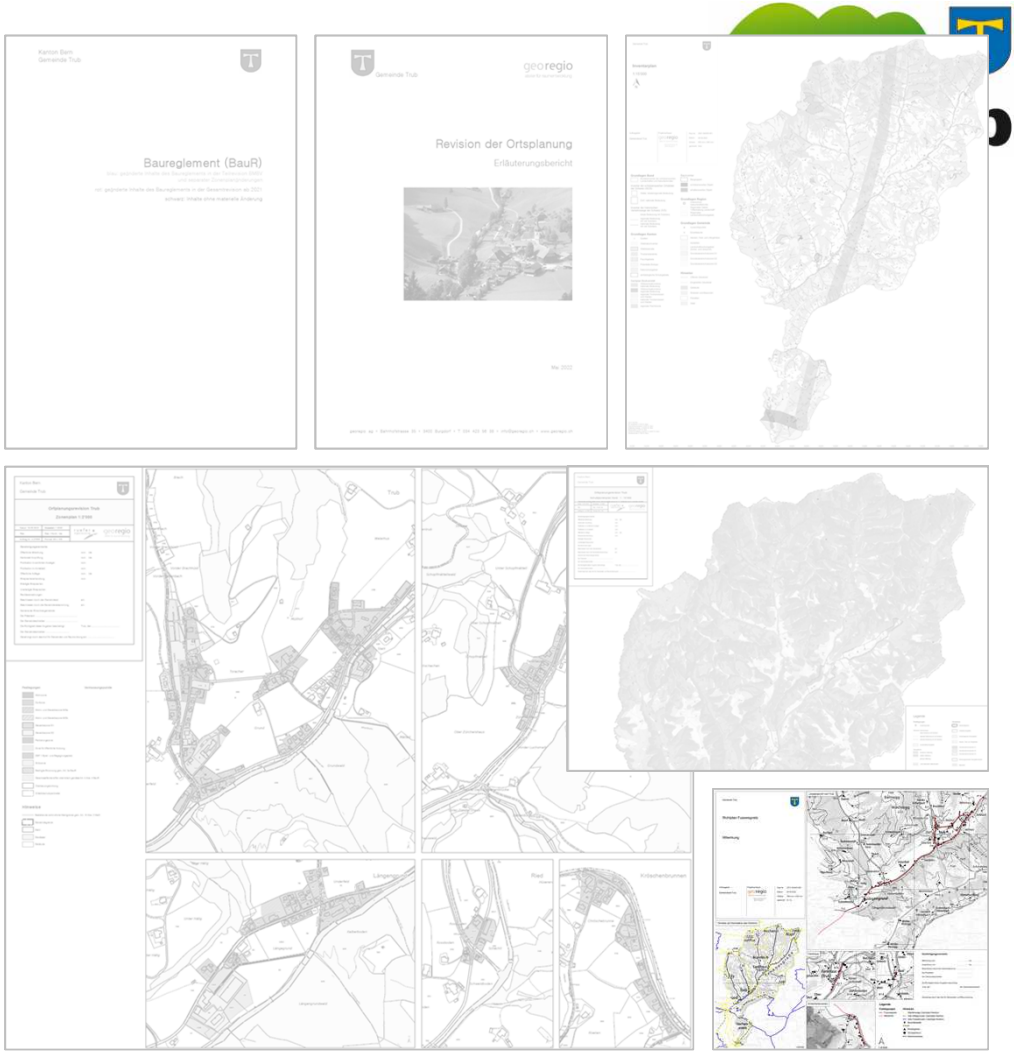
- Baureglement
- Zonenplan
- Schutzzonenplan Nord & Süd

Behördenverbindlich

- Richtplan Fusswegnetz

Weiteres

- Erläuterungsberichte mit Beilagen
- Inventarplan



Richtplan Fusswegnetz

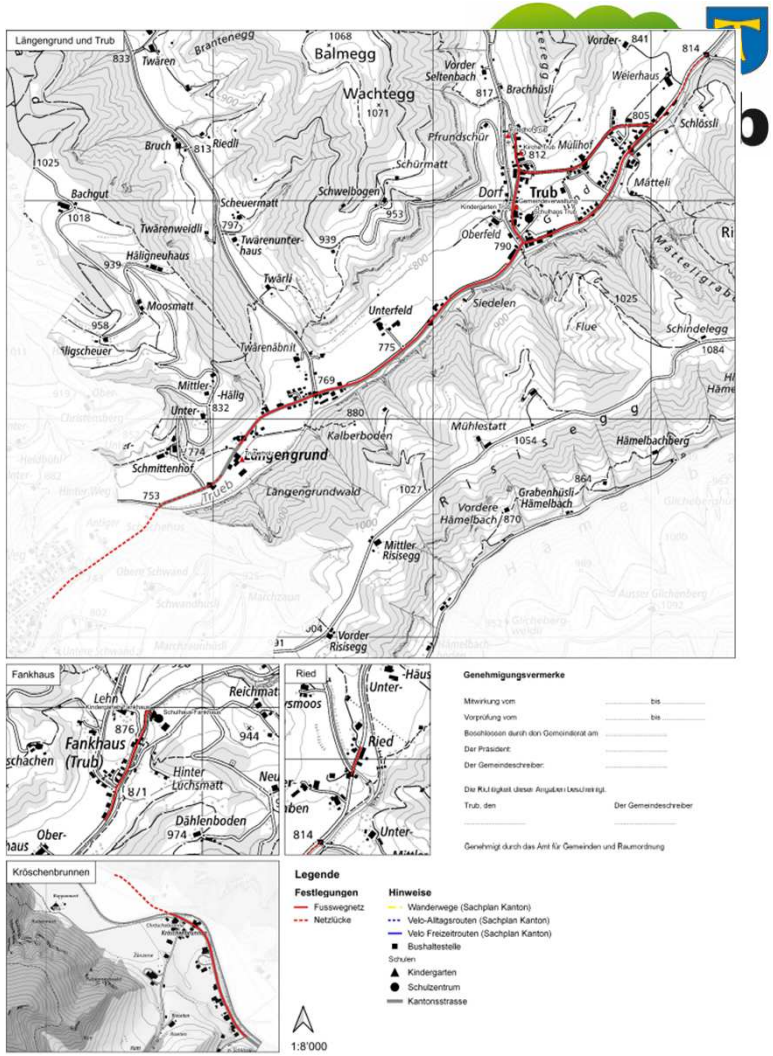
- Nur für Behörden verbindlich.
- Der Richtplan legt zusätzlich zum kantonalen Sachplan Wanderwege fest, welche Strassen und Wege dem Gesetz über die Fuss- und Wanderwege FWG unterstellt sind.
- **Fusswegnetz:** Diese Verbindungen sollen langfristig offen gehalten werden.
- **Netzlücken:** Die Gemeinde setzt sich ein, dass diese Netzlücken geschlossen werden.

Legende

Festlegungen
- Fusswegnetz
- Netzlücke

Hinweise
- Wanderwege (Sachplan Kanton)
- Velo-Alltagsrouten (Sachplan Kanton)
- Velo Freizeitrouten (Sachplan Kanton)
- Bushaltestelle

Schulen
- Kindergarten
- Schulzentrum
- Kantonsstrasse



Gegenstand der Ortsplanungsrevision

Grundeigentümerverbindlich

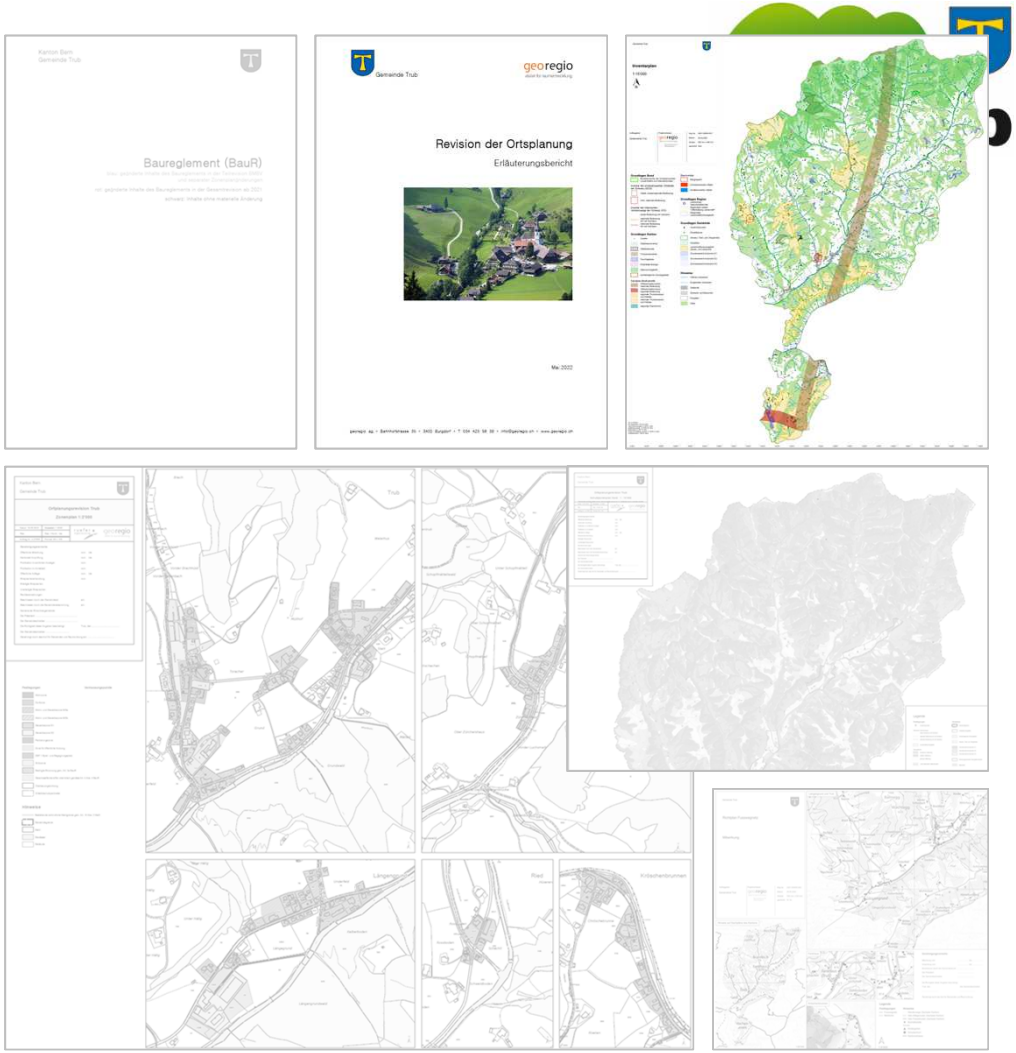
- Baureglement
- Zonenplan
- Schutzzonenplan Nord & Süd

Behördenverbindlich

- Richtplan Fusswegnetz

Weiteres

- Erläuterungsberichte mit Beilagen
- Inventarplan



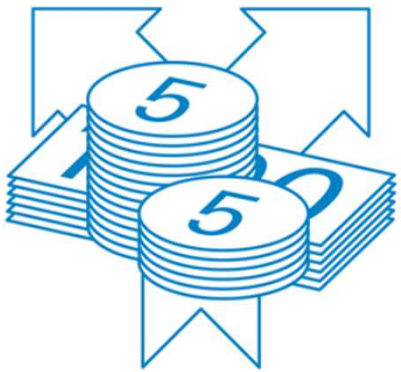
Weitere Themen der Ortsplanungsrevision

Sicherstellung der Verfügbarkeit

- Der Kanton verlangt bei Einzonungen oder grösseren Umzonungen zwingend eine «Sicherstellung der Verfügbarkeit».
- Mit diesen Massnahmen wir die Baulandhortung verhindert:
  - **Vertragliche Bauverpflichtung** (Kaufrecht Gemeinde wenn zu lange nicht gebaut wird)
  - **Angeordnete Bauverpflichtung** (Lenkungsabgabe wenn zu lange nicht gebaut wird)
  - **Bedingte Einzonung** (Entschädigungsloser Rückfall in die Landwirtschaftszone wenn zu lange nicht gebaut wird).
- Die Frist ist typischerweise 15 Jahre, wird aber im Einzelfall festgelegt.

- Zu den Einzonungen ist folgende Anwendung vorgesehen:
  - Parzelle Nr. 1085/29 (Arbeitszone): Vertragliche Bauverpflichtung
  - Parzelle Nr. 309 (Erweiterung Schreinerei): Bedingte Einzonung
  - Parzelle Nr. 757 (Erweiterung Fankhaus): Vertragliche Bauverpflichtung.

Mehrwertabgabe



- Mehrwertabgabe nach Massgabe von kantonaler Gesetzgebung
  - Einzonungen: 20%
  - Keine Mehrwertabgabe bei Um- oder Aufzonungen
- Die Kosten von Drittleistungen im Zusammenhang mit der Erhebung der Mehrwertabgabe werden der Grundeigentümerschaft weiterverrechnet.
- Bundesgerichtsentscheid «Meikirch» 2022
  - Das Bundesgericht kam im April zum Schluss, dass auch für Um- oder Aufzonungen eine Mehrwertabgabe geleistet werden muss.
  - Das kantonale Baugesetz lässt bisher zu, dass bei Um- und Aufzonungen auf eine Mehrwertabgabe verzichtet wird. Es muss aufgrund des Bundesgerichtsentscheids angepasst werden.
  - Die Gemeinde wartet vorerst die Empfehlungen des Kantons ab und prüft dann die weitere Vorgehensweise und den Umgang mit den vorgesehenen Auf- und Umzonungen.

Weiteres Vorgehen und Ablauf der Mitwirkung

Weiteres Vorgehen

- **Mitwirkung (läuft)** **2. Juni – 4. Juli 2022**
- **Öffentliche Veranstaltung (heute)** **21. Juni 2022**

- Auswertung Mitwirkung, Überarbeitung Juli – August 2022

- Kantonale Vorprüfung ab Ende August 2022

- Bereinigung, Mehrwertschatzungen, Vertragliches anschliessend

- Beschluss vorauss. Ende 2023

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Haben Sie Fragen oder Bemerkungen?