

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Jeginstorf

Änderung Zonenplan «Dorfstrasse, Ballmoos»

Im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Erläuterungsbericht

Die Änderung besteht aus:

- Änderung Zonenplan 1

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Januar 2024

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Jegenstorf
Bernstrasse 13
3303 Jegenstorf

Auftragnehmerin:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Franziska Rösti, Geografin MSc
Fabienne Herzog, Geografin MSc

Inhalt

1.	Situation und Zielsetzung	5
2.	Planungsrechtliche Ausgangslage	5
3.	Vorhaben	6
4.	Zonenplanänderung	7
5.	Auswirkungen, Bericht nach Art. 74 RPV	8
5.1	Raumplanung und übergeordnetes Recht	8
5.2	Orts- und Landschaftsbild	8
5.3	Baulandbedarf	8
6.	Verfahren	9

1. Situation und Zielsetzung

Situation und
Absicht

Im Ortsteil Ballmoos der Gemeinde Jegenstorf möchte der Eigentümer des Landwirtschaftsbetriebs an der Dorfstrasse 2b und c einen Milchviehlaufstall mit Biogasanlage um- und anbauen.



Abb. 1 Der Landwirtschaftsbetrieb aus der Luft; in rot die betroffene Parzelle Nr. 1053.

Problemstellung

Der landwirtschaftliche Betrieb ist der Mischzone Kern zugewiesen. Die vorgesehenen Bauten überschreiten jedoch die in der Mischzone Kern zulässige maximale Gebäudelänge. Zur Realisierung des landwirtschaftlichen Vorhabens soll die Fläche deshalb mit der vorliegenden Zonenplanänderung ausgezont und in die Landwirtschaftszone entlassen werden.

2. Planungsrechtliche Ausgangslage

Zonenplan

Die Parzelle Nr. 1053 ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan 1 heute im bebauten Bereich der Mischzone Dorf zugewiesen. Der nicht bebaute Bereich befindet sich in der Landwirtschaftszone.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem Zonenplan 1 der Gemeinde Jegenstorf. In der Bildmitte befindet sich rot umrandet die Parzelle Nr. 1053 (lachsfarben = Mischzone Dorf, weiss = Landwirtschaftszone).

Baupolizeiliche
 Masse Mischzo-
 ne D

In der Mischzone Dorf sind neben den gängigen Mischnutzungen (Wohnen, stille und mässig störende Gewerbe, Gastgewerbe) auch landwirtschaftliche Nutzungen zugelassen. Die Mischzone Dorf bezweckt die geordnete bauliche und nutzungsmässige Entwicklung der ehemaligen Bauernhofzonen unter Beibehaltung der wesentlichen Strukturelemente.

Für Neubauten gelten die Vorschriften der Wohnzone 2, welche eine Gebäudelänge von max. 30 m und eine max. Fassadenhöhe traufseitig von 7.5 m zulässt. Es sind gleichgeneigte Steildächer vorzusehen. Ersatzbauten können die gleichen Volumen wie bestehende Gebäude aufweisen. Der Ortsteil Ballmoos liegt im Ortsbildschutzgebiet E.

Landwirtschafts-
 zone

In der Landwirtschaftszone sind zonenkonforme Bauten und Anlagen gemäss Art. 16a RPG zulässig. Unter anderen sind dies Bauten und Anlagen, welche zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder zur Gewinnung von Energie aus Biomasse erforderlich sind. Die baupolizeilichen Masse richten sich nach dem Zweck der Bauten und Anlagen.

3. Vorhaben

Vorhaben

Der Eigentümer der Parzelle Nr. 1053 sieht vor, den heutigen östliche Anbau des Gebäude Dorfstrasse 2c abzubrechen (vgl. Abb.2; Nr. 12) und an das heute bestehende Gebäude einen modernen Viehlaufstall anzubauen. Mit dem künftigen Anbau beträgt die Gebäudelänge rund 52 Meter. Zudem ist für den Laufstall ein Pultdach vorgesehen.

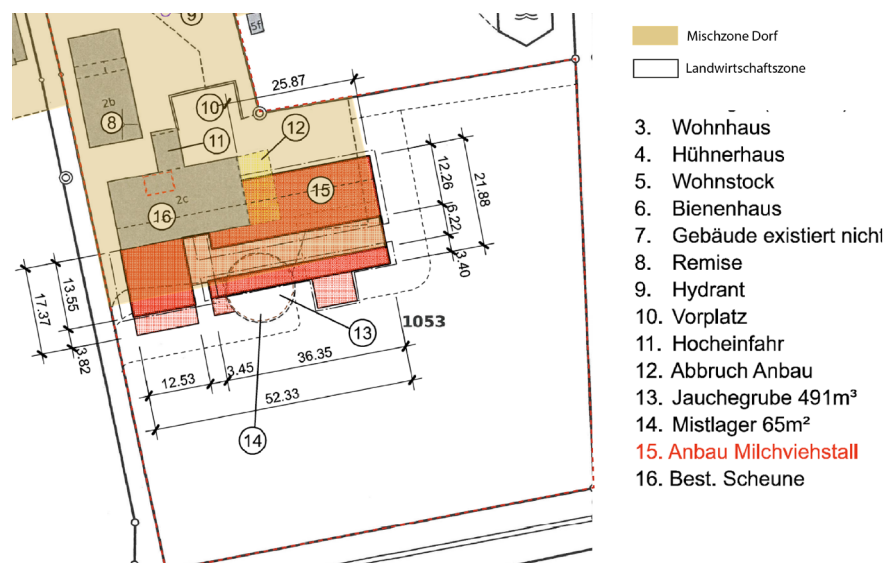


Abb. 3 Abb. 2 Situationsplan des geplanten Um- und Anbaus im Bereich des Gebäudes Dorfstrasse 2c

Das Vorhaben überschreitet die maximal zulässige Gebäudelänge der Mischzone Dorf. Zudem ist das Pultdaches in der Mischzone Dorf nicht zulässig, da es nicht der vorherrschenden Bebauung entspricht.

Für die Viehhaltung und die Produktion von Biogas ist jedoch ein Gebäude erforderlich, welches über die zulässigen baurechtlichen Masse der Mischzone Dorf hinausgeht. Die Nutzung entspricht dem Zweck der Landwirtschaftszone.

4. Zonenplanänderung

Änderung Mittels Änderung des Zonenplans 1 wird eine Fläche von 2'847 m² aus der Mischzone Dorf ausgezont und in die Landwirtschaftszone entlassen.

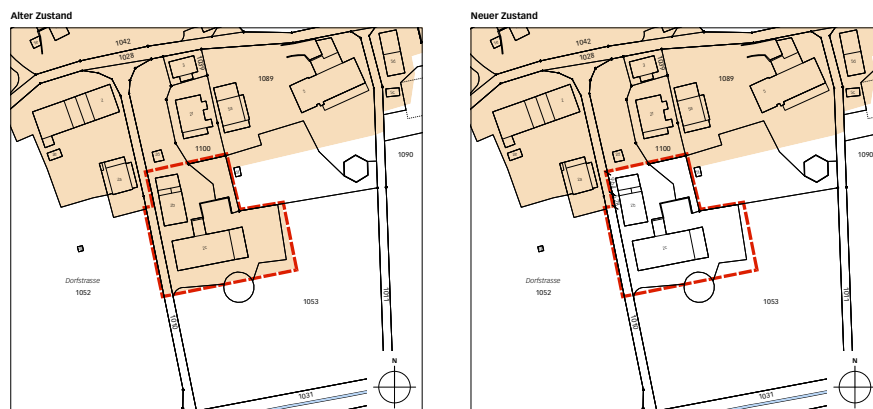


Abb. 4 Ausschnitt Änderung des Zonenplans 1; rechts der heute rechtsgültige Zustand, links der künftige Zonenplan (lachsfarben = Mischzone D, weiss = Landwirtschaftszone).

Zonengrenze Das gesamte heute bestehende Gebäude Dorfstrasse 2c (best. Scheune) mit seinen auskragenden Dachvorsprüngen sowie das Gebäude Dorfstrasse 2b (best. Remise) werden sich künftig ausserhalb der Bauzone, in der Landwirtschaftszone befinden.

Die Zonenabgrenzung erfolgt so, dass alle bestehenden Gebäude den Zonenabstand zur Landwirtschaftszone von 5 m gemäss Art. 212 Abs. 4 BR einhalten können. Ebenfalls können die Grenzabstände (4 resp. 10 m) eingehalten werden.

Das Gebäude Dorfstrasse 2d ist zwar in der amtlichen Vermessung noch verzeichnet, existiert jedoch, wie auf dem aktuellen Orthofoto ersichtlich (vgl. Abb. 1), nicht mehr.

5. Auswirkungen, Bericht nach Art. 74 RPV

5.1 Raumplanung und übergeordnetes Recht

Raumplanungsge- setz	Die vorliegende Zonenplanänderung entlässt eine Fläche, welche sich heute in der Bauzone befindet, in die Landwirtschaftszone. Dadurch kann eine Baute, welche für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung erforderlich ist, erstellt werden. Die auszuzonende Landfläche dient bereits heute der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.
Kommunale Ab- sicht	Der Gemeinde Jegenstorf ist es ein Anliegen, dass die noch vorhandenen Bauernbetriebe in ihrer Betriebsstruktur nicht gefährdet werden. Dazu sollen sie sich auch baulich entsprechend ihrer landwirtschaftlichen Tätigkeit entwickeln können.

Die vorliegende Zonenplanänderung entspricht somit dem Raumplanungsgesetz des Bundes sowie den Absichten der Gemeinde Jegenstorf.

5.2 Orts- und Landschaftsbild

Ortsbildschutzge- biet	Der Planungssperimeter befindet sich in einem Ortsbildschutzgebiet, welches den Ortsteil Ballmoos als kleine bäuerliche Siedlung umfasst. Die Siedlung bildet eine kompakte Silhouette in der unverbauten Kulturlandschaft und ist mit gross- und kleinflächigen Dächern und Bäumen durchwirkt. Die vorliegende Zonenplanänderung am Siedlungsrand widerspricht den beschriebenen Qualitäten des Ortsbilds nicht. Das äussere Ortsbild bleibt kompakt. Auf das innere Ortsbild hat die vorliegende Zonenplanänderung keine direkte Auswirkung. Gemäss Art. 513 BR haben sich die vorgesehenen bauliche Massnahmen gut ins Ortsbild einzufügen. Dies wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen sein.
Inventarisierte Objekte	Im Planungssperimeter befinden sich keine inventarisierten Objekte. Nördlich davon befinden sich schützens- und erhaltenswerte Gebäude, welche Teil des Ortsbildschutzgebietes von Ballmoos sind. Die Zonenplanänderung hat keine direkte Auswirkung auf die nahegelegenen inventarisierten Objekte.

5.3 Baulandbedarf

Die vorliegende Auszonung hat keine Auswirkungen auf den Wohnbaulandbedarf, da die Fläche, welche ausgezont wird heute bereits bebaut ist. Insgesamt nimmt die überbaute Bauzone der Gemeinde ab, was indirekt in die Ermittlung des 15-jährigen Baulandbedarfs Wohnen (vgl. Massnahmenblatt A_01 des Kt. RP) einfließt.

6. Verfahren

Die Zonenplanänderung «Dorfstrasse, Ballmoos» erfolgt im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV ohne Mitwirkung und Vorprüfung, jedoch mit öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch den Gemeinderat.

Es ist folgender ungefährender Ablauf vorgesehen:

bis Dezember 2023	Entwurf der Änderung
Dezember 2023	Freigabe öffentlichen Auflage Kommission und Gemeinderat
Dez. – Jan. 2024	öffentliche Auflage
Januar 2024	evtl. Einspracheverhandlungen und Beschluss Gemeinderat
Februar 2024	Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV
anschliessend	Genehmigung