

AUFLAGE

## Einwohnergemeinde Jeggenstorf

### Änderung Zonenplan «Brüggackerstrasse»

Im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

---

---

#### Kurzbericht

Die Änderung besteht aus:

- Änderung Zonenplan 1

weitere Unterlagen:

- Kurzbericht

Oktober 2023

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Einwohnergemeinde Jeginstorf  
Bernstrasse 13  
3303 Jeginstorf

### **Auftragnehmerin:**

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Franziska Rösti, Geografin MSc  
Fabienne Herzog, Geografin MSc

## **Inhalt**

<b>1. Ausgangslage und Problemstellung</b>	<b>5</b>
<b>2. Zonenplanänderung</b>	<b>6</b>
<b>3. Auswirkungen</b>	<b>7</b>
<b>4. Verfahren</b>	<b>7</b>



## 1. Ausgangslage und Problemstellung

**Situation** Nördlich des Schlosses von Jegenstorf befindet sich zwischen der Brüggackerstrasse und der Münchringenstrasse ein Wohngebiet. Die Parzelle Nr. 1956 ist heute praktisch unbebaut und bildet eine grössere Baulandreserve.

**Planungsrechtliche Ausgangslage** Die Parzelle Nr. 1956 ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan grösstenteils der Wohnzone E und zu einem kleineren Teil der Mischzone Dorf (Mischzone D) zugewiesen. Die Mischzone Dorf bezweckt die geordnete bauliche und nutzungsmässige Entwicklung unter Beibehaltung der wesentlichen Strukturelemente der ländlich geprägten Dorfteile von Jegenstorf.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem Zonenplan 1 der Gemeinde Jegenstorf. In der Bildmitte befindet sich die Parzelle Nr. 1956 (gelb: Wohnzone E; orange: Mischzone D).

**Vorhaben** Die heute weitgehend unbebaute Parzelle Nr. 1956 soll nun einer Bebauung zugeführt und dazu in 9 Parzellen für Wohneinheiten und 1 Strassenparzelle aufgeteilt werden. Die Erschliessung der künftigen Gebäude erfolgt ab der Brüggackerstrasse über die Parzelle Nr. 88.

**Problemstellung** Die Erschliessung der künftigen Einfamilienhäuser wurde bereits rechtskräftig bewilligt und befindet sich in der Realisierung. Die künftige Parzellierung zur Erstellung der Gebäude wurde durch die Grundeigentümerschaft festgelegt. Dabei entstand die Problematik, dass die künftige Parzellierung nicht ganz der heutigen Zonengrenzen zwischen der Wohnzone E und der Mischzone Dorf entspricht.

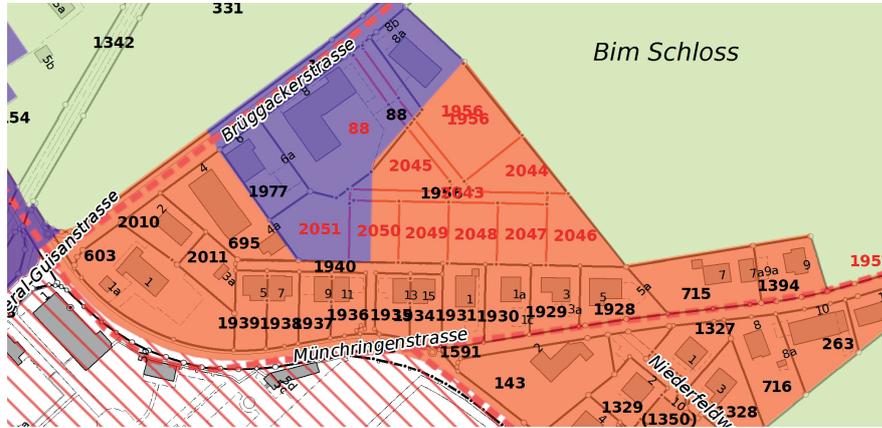


Abb. 2 Ausschnitt aus dem ÖREB-Kataster; rot die künftige Parzellierung, violett die Mischzone Dorf, Orange die Wohnzone E.

Die künftigen Parzellen Nr. 2045 und 2050 sind nach der Abparzellierung künftig teils der Wohnzone E und teils der Mischzone Dorf zugewiesen. Zusätzlich ist ein kleiner Teil der Parzelle Nr. 88 der Wohnzone E zugewiesen, während der Rest der Parzelle der Mischzone Dorf zugewiesen ist. Da sich das Bauen über Zonengrenzen schwierig gestaltet, wird der Zonenplan dahingehend bereinigt, dass die künftigen Parzellen alle gesamthaft der Wohnzone E oder der Mischzone Dorf zugewiesen sind.

## 2. Zonenplanänderung

Mittels Änderung des Zonenplans 1 wird eine Fläche von ca. 310 m<sup>2</sup> im Bereich der künftigen Parzellen Nrn. 2043, 2045 und 2050 neu der Wohnzone E zugewiesen. Die Mischzone Dorf wird um diese Fläche reduziert. Entlang der Parzellengrenze der Parzelle Nr. 88 wird zudem ein Streifen mit einer Fläche von ca. 22 m<sup>2</sup> neu der Mischzone Dorf zugewiesen. Dadurch stimmen die Zonengrenzen mit den künftigen Parzellengrenzen überein.



Abb. 2 Ausschnitt Änderung des Zonenplans 1; rechts der heutige rechtsgültige Zustand, links der künftige Zonenplan mit projektierter Parzellierung (gelb = Wohnzone E, lachsfarben = Mischzone D).

### 3. Auswirkungen

Es handelt sich vorliegend um eine geringfügige Verschiebung der Zonen-  
grenzen um 310 m<sup>2</sup> resp. 22 m<sup>2</sup> zur einfacheren Bebauung einer beste-  
henden Baulandreserve. Die vorliegende Zonenplanänderung dient daher  
der Verfügbarmachung einer bestehenden Bauzone und entspricht somit  
einem zentralen Ziel des kantonalen Richtplans und der Gemeinde Jegen-  
storf.

Die baupolizeilichen Masse der Mischzone Dorf richten sich nach den  
baupolizeilichen Massen der Wohnzone W2. In der W2 sind gegenüber der  
WE zwar um einen Meter höhere traufseitige Fassadenhöhen und um 1.5  
m höhere giebelseitige Fassadenhöhen zulässig, gleichzeitig gilt aber auch  
ein um 2 m erhöhter grosser Grenzabstand und eine maximale GFZo von  
0.6. Somit führt die vorliegende Zonenplanänderung zu keiner Entdich-  
tung. Weiter führen die geringen Unterschiede der baupolizeilichen Masse  
auch zu keiner Beeinträchtigung der angrenzenden geschützten und  
erhaltenswerten Bauten.

Die Auswirkungen der vorliegenden Zonenplanänderung sind daher ver-  
nachlässigbar und haben keine wesentlichen Auswirkungen auf Raum und  
Umwelt.

### 4. Verfahren

Die Zonenplanänderung «Brüggackerstrasse (EFH-Quartier)» erfolgt im  
gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV ohne Mitwir-  
kung und Vorprüfung, jedoch mit öffentlicher Auflage und Beschlussfas-  
sung durch den Gemeinderat. Es ist folgender ungefährender Ablauf vorgese-  
hen:

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