

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Jeggenstorf

Zonenplanänderung «Tromgässli 2»

Im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV



Erläuterungsbericht

Die Zonenplanänderung besteht aus:

- Ausschnitt Zonenplan 1 (Siedlung) Jeggenstorf

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

März 2025

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Jegenstorf
Bernstrasse 13
3303 Jegenstorf

Auftragnehmerin:

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

Bearbeitung:

Franziska Röstli, Geografin MSc
Fabienne Herzog, Geografin MSc
Sandra Meier, Raumplanerin BSc

*Abbildung Titelseite: Luftbild Dorfzentrum mit
Planungsareal, (Quelle: geo.admin.ch)*

Inhalt

1. Ausgangslage	5
2. Gegenstand der Änderung	6
2.1 Grundsätze	6
2.2 Abgrenzung Einzonung	7
2.3 Zonenplanänderung	9
2.4 Mehrwertabschöpfung	10
3. Auswirkungen auf Raum und Umwelt	11
3.1 Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht	11
3.2 Orts- und Landschaftsbild	12
3.3 Bauinventar	12
3.4 Verkehr	12
3.5 Kulturland und Fruchtfolgefläche	13
3.6 Weitere Themen	14
4. Verfahren und Termine	14
4.1 Ablauf der Planung	14
4.2 Auflage	14
4.3 Beschlussfassung und Genehmigung	15

1. Ausgangslage

Situation

Die Parzelle Nr. 177 in Jegenstorf mit einer Gesamtfläche von 6'388 m² befindet sich an zentraler Lage, mitten im Siedlungsgebiet und ist heute vollständig der Bauernhofzone zugewiesen. Ein Teil der Parzelle (rund 1'530 m²) ist mit dem schützenswerten Bauernhaus Tromgässli Nr. 2 und dem zugehörigen Aussenraum sowie dem Hühnerhaus Tromgässli Nr. 2a überbaut. Der Rest der Parzelle Nr. 177 wird bis heute landwirtschaftlich bewirtschaftet. Das schützenswerte Gebäude Tromgässli Nr. 2 ist heute unbewohnt und wird aktuell lediglich zur Lagerung von Geräten und Maschinen genutzt.



Abb. 1 Luftbild mit Parzellengrenzen und Aufteilung Parz. Nr. 177 in unbebaute Fläche (grün) und bebaute Fläche (orange), Quelle: Geoportal Kanton Bern, eigene Darstellung

Vorhaben

Die Grundeigentümerschaft plant nun, das Wohnhaus mit Scheune sowie das Hühnerhaus mit dem dazugehörigen Garten sowie dem bebauten Umschwung einzonen zu lassen um es anschliessend zu renovieren und besser nutzen zu können. Die Gebäude und Flächen werden für den landwirtschaftlichen Betrieb nicht mehr benötigt. Der Wohn- und Betriebs- teil sowie das Hühnerhaus und der Bauerngarten stehen seit längerem leer, die Scheune wird nur sporadisch zur Garagierung landwirtschaftlicher Fahrzeuge genutzt. Mit Schreiben vom 17. März 2023 beantragten die Grundeigentümer die Zuweisung des überbauten Parzellenteils zur angrenzenden Mischzone Kern, im Sinne einer Einzonung in die Bauzone ohne Geltendmachung von Wohnbaulandbedarf. Gleichzeitig wurde vereinbart, dass eine Einzonung des restlichen, grösseren Parzellenteils im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision geprüft werden soll.

Nutzungsplanung

Die Parz. Nr. 177 ist nach rechtsgültigem Zonenplan der Bauernhofzone zugewiesen. Im östlichen Teil überlagert das Ortsbildschutzgebiet die Parzelle. Zusätzlich befindet sich ein geschützter Einzelbaum im nordöst-

lichen Bereich der Parzelle. Entlang des Tromgässlis verläuft ein im IVS verzeichneter historischer Verkehrsweg von lokaler Bedeutung. An drei Seiten grenzt die Parzelle an die Mischzone Kern. Zusätzlich grenzt sie an die Grünzone, die zweigeschossige Wohnzone sowie die Zone mit Planungspflicht Nr. 6 «Brauerei».

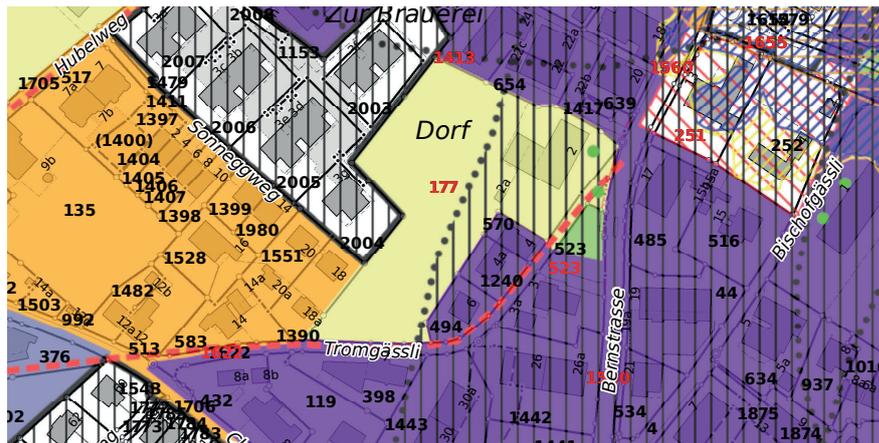


Abb. 2 Ausschnitt ÖREB Plan, Quelle: Geoportal des Kantons Bern

- Bauinventar Das Gebäude Tromgässli Nr. 2 ist im Bauinventar des Kantons Bern als K-Objekt aufgeführt. Es ist als schützenswert eingestuft und Teil der Bau-Gruppe A (Jegenstorf Dorf). Im Objektblatt wird die Bauweise des Bauernhauses von 1820 zusammen mit der qualitätsvollen Umgebungsgestaltung sowie die Platzraum definierende Stellung des Baukörpers hervorgehoben.
- ICOMOS Der zugehörige Bauerngarten auf der Liegenschaft Tromgässli 2 ist im ICOMOS als historischer Garten verzeichnet. Im Objektblatt wird insbesondere der ehemalige Gemüsegarten mit seinen baulichen Elementen zur Abgrenzung und der Mittelweg mit eingefassten Betonstellplatten sowie das strassenseitige Vorland mit der imposanten Linde erwähnt.

2. Gegenstand der Änderung

2.1 Grundsätze

Einzonungen bestehender Gebäude angrenzend an die Bauzone können unter Wahrung der geltenden Grenzabstände ohne Geltendmachung des Wohnbaulandbedarfs der Bauzone zugewiesen werden. Das Gebäude Tromgässli Nr. 2 befindet sich inmitten des Ortskerns und grenzt an die Bauzone an. Somit erfüllt es die Voraussetzungen für eine Einzonung ohne Geltendmachung von Wohnbaulandbedarf.

2.2 Abgrenzung Einzoning

Beschrieb

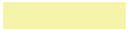
Die Abgrenzung der Einzoning erfolgt gestützt auf die bebaute Fläche und umfasst diese sowie die für die Mischzone Kern geltenden Grenz- und Zonenabstände (5.0 m für Gebäude, 2.0 m für Kleinbauten) und einer rund 20 m² grossen Arrondierung (braun schraffiert) der Einzoningfläche. Diese Fläche ist Teil der Umgebung des Bauernhauses und war nie Teil der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Der Bauerngarten ist integraler Bestandteil des schützenswerten Objekts Tromgässli Nr. 2 und gilt ebenfalls als bebaute Fläche.



Legende

 Wirkungsbereich der Zonenplanänderung

Inhalte:

-  Fläche Einzoning in Mischzone Kern
Total: 1'689.9 m²
-  Einzoning unter Wahrung kleiner Grenzabstand: 1'670.5 m²
-  Einzoning Bauerngarten (Umgebungsschutz): 349.2 m²
-  tangiert Kulturland/FFF: 171.7 m²
-  Arrondierung Bauzone: 19.4 m²

Hinweise:

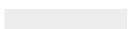
-  Mischzone Kern
-  Bauernhofzone
-  Grünzone
-  Zone für öffentliche Nutzungen
-  Verkehrsfläche
-  Ortsbildschutzgebiet
-  schützenswerte/erhaltenswerte Bauten

Abb. 3 Darstellung Abgrenzung Einzoning

Abgrenzung und
Argumentation

Mit dem Einbezug aller bestehenden Bauten und Anlagen, unter Berücksichtigung des kleinen Grenzabstands der Mischzone Kern (5.0 m), respektive den gemäss Art. 212 Abs. 4 geltenden Abständen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche, erfolgt die Einzonung zonenkonform und entsprechend der gängigen Praxis des Kantons Bern. Die Erschliessungsfläche des Gebäudes sowie die rückwärtige Erschliessung der Scheune werden als bebaute Fläche ebenfalls in die Bauzone aufgenommen. Beim Hühnerhaus wird die neue Bauzone gemäss den geltenden Grenzabständen für Kleinbauten mit einem Grenzabstand von 2.0 m um das Gebäude herum ausgeschieden. Im Sinne der Sicherung der seitens Denkmalpflege im Bauinventar hervorgehobenen qualitätvollen Umgebung ist der im ICOMOS aufgeführte traditionelle Bauerngarten ebenfalls als bebaute Fläche zu betrachten und somit ebenfalls der Bauzone zuzuweisen. Der aufgeschüttete Bauerngarten liegt heute gegenüber dem Strassenniveau erhöht und verfügt über mit dem Boden verankerte Elemente und eine bauliche Umfriedung (vgl. Abb. 4 und 5). Das Bauernhaus mit Erschliessung, Bauerngarten, Hühnerhaus, Brunnen und geschütztem Einzelbaum ist als bauliche Einheit zu betrachten.



Abb. 4 Erhöhter und vollständig baulich umfriedeter Bauerngarten (ICOMOS Objekt)



Abb. 5 Im Bauerngarten eingelassene bauliche Elemente zur Abgrenzung der Beete und Gehbereiche

Westlich entsteht zwischen den Grenzabständen des Bauernhauses und des Hühnerhauses eine rund 20 m² grosse Restfläche. Diese Restfläche bildet heute die Böschung zur angrenzenden, bewirtschafteten Fläche. Fotos der Situation vor Ort belegen, dass diese Fläche mit dem bestehenden Nadelbaum heute eindeutig zur Umgebungsgestaltung des Bauernhauses, respektive als Zugang zur leicht erhöht liegenden bewirtschafteten Fläche und nicht zu dieser selber gehört, weshalb diese ebenfalls der Bauzone zugewiesen werden soll (vgl. Abb. 6). Dies ermöglicht eine sinnvolle Abgrenzung zwischen Siedlungsgebiet und Bauernhofzone.



Abb. 6 Links sind der historische Bauerngarten sowie das Hühnerhaus und rechts Teile des Bauernhauses zu sehen. In Bildmitte, respektive zwischen der Flucht der Umfriedung des Bauerngartens und dem Hühnerhaus befindet sich die Restfläche zwischen den Grenzabständen der bestehenden Bauten

FFF	Mit der gewählten Abgrenzung der künftigen Bauzone wird gemäss der Fruchtfolgeflächenkarte des Kantons Bern FFF im Umfang von 171.7 m ² beansprucht. Diese Karte ist jedoch als grossmassstäblicher Richtplan nicht parzellenscharf. Weitere Ausführungen dazu siehe Kapitel «3.5 Kulturland und Fruchtfolgefläche» auf Seite 13.
Parzellenteil West	Der westliche Teil der Parzelle Nr. 177 mit einer Fläche von rund 4'850 m ² verbleibt in der Bauernhofzone. Über diese bestehende Siedlungslücke wird im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision, im Rahmen der Prüfung aller möglichen Siedlungserweiterungsgebiete entschieden. Die Ortsplanungsrevision soll im Anschluss an den Entscheid über den künftigen Standort des Bahnhofs eingeleitet werden. Die Grundeigentümerschaft hat gegenüber der Gemeinde die Absicht erklärt, auch diesen Teil der Parz. Nr. 177 einzonen zu lassen.
Bereinigung Zonenbegrenzung Bernstrasse	Der Bereinigung der Zonenbegrenzung entlang der Bernstrasse ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planung und wird erst nach Abschluss der Sanierungsarbeiten an der Bernstrasse vorgenommen.

2.3 Zonenplanänderung

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung wird der bebaute östliche Teil der Parzelle Nr. 177 (ca. 0.17 ha) unter Berücksichtigung der kleinen Grenzabstände eingezont. Die einzuzonende Fläche wird von der Bauernhofzone in die Mischzone Kern überführt, was der Zonenzuweisung der unmittelbar angrenzenden Parzellen entspricht. Der westliche Teil der Parzelle Nr. 177 wird in der Bauernhofzone belassen.



Abb. 7 Änderung Zonenplan 1 (Siedlung) Jegenstorf

Begründung neue Zonenzuweisung

Die Zuweisung zur Mischzone Kern MK erfolgt gestützt die Zonenzuweisung der umliegenden Parzellen, die allesamt der Mischzone Kern zugewiesen sind. Mit der Einzonung werden die Bebauungsmöglichkeit grundsätzlich verbessert und leicht erhöht. Aufgrund des überlagernden Ortsbildschutzgebietes und dem Schutzstatus des schützenswerten Gebäudes (K-Objekt) wird diese erhöhte Bebauungsmöglichkeit jedoch kaum bis gar nicht ausgeschöpft werden können. Zukünftige bauliche Entwicklungen müssen in Abstimmung auf die denkmalpflegerischen Qualitäten des schützenswerten Objekts und der umliegenden erhaltenswerten Objekten erfolgen.

2.4 Mehrwertabschöpfung

Die Bemessung des planungsbedingten Mehrwerts und dessen Ausgleich richten sich nach den Art. 142 ff. BauG und dem Reglement über die Abgabe von Planungsmehrwerten der Einwohnergemeinde Jegenstorf. Demnach unterstehen Einzonungen, sofern nicht unter der Freigrenze liegend, der Abgabepflicht (35 % während der ersten 12 Jahre ab Rechtskraft der Einzonung, 45 % ab dem 13. Jahr nach Rechtskraft). Mit der Einzonung eines Teils der Parzelle Nr. 177 entsteht ein Mehrwert, welcher nach einer anerkannten Methode durch einen von den Parteien gemeinsam zu bestimmenden Schätzer zu ermitteln und durch die Gemeinde zu verfügen ist. Die Kosten für die Bestimmung des Planungsmehrwerts trägt die Gemeinde. Die Mehrwertabgabe schuldet von Gesetzes wegen die jeweilige Grundeigentümerschaft.

3. Auswirkungen auf Raum und Umwelt

3.1 Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht

Die Einzonung des bestehenden Gebäudes und dessen Umgebung bezweckt die bessere Nutzbarkeit des ehemaligen Bauernhauses inkl. Bauerngarten. Vom Schliessen der gesamten Baulücke auf der Parzelle Nr. 177 unter dem Aspekt der Siedlungsentwicklung nach innen wird zum jetzigen Zeitpunkt abgesehen und auf eine Prüfung im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision verwiesen. Durch die Einzonung des Bauernhauses mit dem Bauerngarten sowie dem Hühnerhaus werden die bestehenden baulichen und befestigten Strukturen ohne Geltendmachung von Wohnbauland in die Bauzone übergeführt.

Kantonaler Richtplan

Die Voraussetzungen für Einzonungen ohne Geltendmachung von Wohnbaulandbedarf in Wohn-, Misch- und Kernzonen sind im Massnahmenblatt A_01 festgeschrieben. Es handelt sich um eine Einzonung von Nichtkulturland. Weitere Ausführungen siehe Kapitel «3.6 Kulturland und Fruchtfolgefläche» auf Seite 13.

- Das Areal ist ausreichend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Es verfügt über eine ÖV-Güteklasse B, bei einer möglichen Verschiebung des Bahnhofes über eine ÖV-Güteklasse C. Dadurch ist die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auch langfristig gesichert.
- Es ist von keiner signifikanten Erhöhung des Verkehrs auszugehen.
- Die Erreichbarkeit für den Fuss- und Veloverkehr ist gut.
- Die weiteren Kriterien zur Zonenausscheidung werden eingehalten. Das Areal ist im REK als Siedlungserweiterungsgebiet aufgeführt und es existieren keine Konflikte im Zusammenhang mit Naturgefahren.

REK

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Jegenstorf, welches im Zusammenhang mit der möglichen Bahnhofsverlegung erarbeitet wurde, bildet der westliche unbebaute Teil der Parz. Nr. 177 das potenzielle Siedlungserweiterungsgebiet D Dorf (2. Priorität). Die Parzelle Nr. 177 bildet somit eine Siedlungslücke, die sich mittel- oder langfristig für eine Überbauung eignen würde. Die bebauten Parzellenteile wurden im REK somit bereits zum bestehenden Siedlungsgebiet gezählt. Damit entspricht die vorliegende Planung dem REK der Gemeinde Jegenstorf.



Abb. 8 Ausschnitt Räumliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Jegenstorf

3.2 Orts- und Landschaftsbild

Der einzuzonende Parzellenteil wird durch das Ortsbildschutzgebiet überlagert. Das Bauernhaus bildet zusammen mit der qualitätsvollen Umgebungsgestaltung einen historisch wertvollen sowie wichtigen Baustein im Ortsbild des südlichen Dorfkerns von Jegenstorf. Mit der Einzonung in die Mischzone Kern wird die Nutzungsmöglichkeit des ehemaligen Bauernhaus und somit das Potential im Rahmen einer Renovierung erhöht, ohne dass dabei heute landwirtschaftlich bewirtschaftetes Kulturland überbaut wird. Nach der Einzonung soll der aktuelle Leerstand beendet und die damit verbundene Minderung in der Erscheinung des Gebäudes und der Umgebung, insbesondere des im ICOMOS aufgeführten Bauerngartens, behoben werden. Die Einzonung hat somit keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

3.3 Bauinventar

Das bestehende Bauernhaus ist im Bauinventar als schützenswertes K-Objekt verzeichnet. Die Bauweise des Bauernhauses von 1820 sowie die qualitätsvolle Umgebungsgestaltung und die Platzraum definierende Stellung des Baukörpers werden hervorgehoben. Das Bauernhaus gilt als markanter und weitestgehend original erhaltener Vertreter seiner Baugattung und ist gemeinsam mit dem Bauerngarten und dem Hühnerhaus sowohl in der Erscheinung als auch in der Nutzung als Einheit zu verstehen. Die Qualitäten des Bauernhauses, insbesondere der Südfassade, im Zusammenspiel mit der Gartenanlage und der Platzsituation ermöglicht die uneingeschränkte Wirkung der wertvollen Gebäudeteile. Mit den geltenden Bestimmungen der Mischzone Kern sowie der überlagernden Ortsbildschutzzone und der Inventarisierung im kantonalen Bauinventar ist der Erhalt der denkmalpflegerischen Qualitäten und deren Einsehbarkeit gewährleistet.

3.4 Verkehr

Die Parz. Nr. 177 ist über das Tromgässli und eine Stichstrasse ab der Bernstrasse optimal erschlossen. Die Parkierung erfolgt heute in der Scheune sowie auf den befestigten Flächen am Tromgässli. Mit der künftig möglichen Nutzung entsteht gegenüber dem ehemaligen Bauernhofbetrieb sowie dem zeitweise angesiedelten Spenglerbetrieb kein relevanter Mehrverkehr. Die Thematik der Parkplätze (Lage und Anzahl) ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu klären. Insbesondere die heutigen Parkplätze auf dem Vorplatz weisen Mängel hinsichtlich der Verkehrssicherheit auf und beeinträchtigen die denkmalpflegerischen Qualitäten des Gebäudes in seinem Erscheinungsbild.

Das Areal weist aktuell die ÖV-Güteklasse B auf. Bei einer möglichen Verlegung des Bahnhofs würde das Areal die ÖV-Güteklasse C aufweisen. Die von der Einzonung betroffenen Parzellenflächen weisen somit eine ausreichende Erschliessung mit dem Öffentlichen Verkehr auf.

In der Mischzone Kern MK gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III und damit dieselbe Lärmempfindlichkeitsstufe wie bisher. Die vorliegende Planung ist bezüglich Lärm somit unproblematisch.

3.5 Kulturland und Fruchtfolgeflächen

Im Geoportal des Kantons Bern werden die Fruchtfolgeflächen auf Stufe Sachplan dargestellt. Die Abgrenzungen sind nicht parzellenscharf. Gemäss Rückmeldung des AGRs und des LANAT sind im Zuge der Einzonung die Abgrenzung westlich des Bauernhauses und des Hühnerhauses zu bereinigen und nachvollziehbar darzulegen (vgl. Kapitel «2.2 Abgrenzung Einzonung» auf Seite 7ff.). Gemäss dem Merkblatt «Überprüfung von inventarisierten Fruchtfolgeflächen» weisen Flächen innerhalb der kleinen Gebäudeabstände keine Fruchtfolgeflächen-Qualität auf. Da sich die vorliegende Einzonung auf die überbaute Fläche inklusive der geltenden Grenz- und Zonenabstände beschränkt, wird für die Einzonung keine FFF beansprucht. Die Hinweiskarte Kulturland sowie die Fruchtfolgeflächenkarte sind entsprechend durch die zuständige kantonale Stelle zu bereinigen.

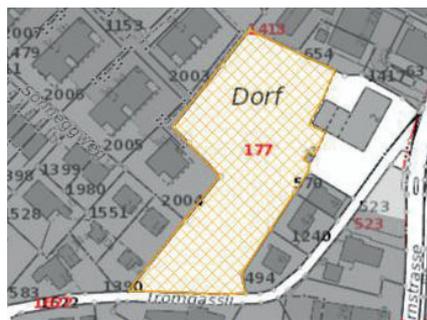


Abb. 9 Ausschnitt zu korrigierende Hinweiskarte Kulturland (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

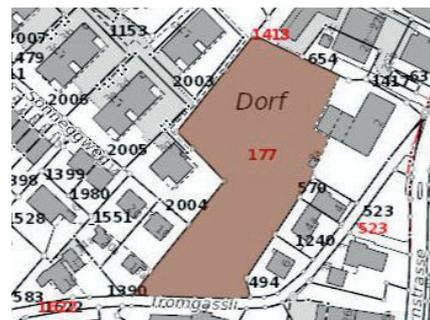


Abb. 10 Ausschnitt zu korrigierende Fruchtfolgeflächenkarte (Quelle: Geoportal des Kantons Bern)

Die vorliegende Einzonung muss unter Berücksichtigung der kleinen Grenz- und Zonenabstände erfolgen, gemäss der gängigen Praxis des Kantons Bern. Geringere Grenzabstände würden dazu führen, dass rechtswidrige Zustände geschaffen würde. Mit der vorgesehenen Einzonung wird die Möglichkeit zur Sanierung des Bauernhauses geschaffen.

Auch wenn vorliegend, gemäss den Ausführungen oben, keine FFF beansprucht wird, kann hier zudem auf Art. 8b Abs. 4 BauG verwiesen werden, welcher die Ausnahmen von der Kompensationspflicht für die Beanspruchung von FFF regelt. Gemäss Art. 8b Abs. 4 BauG wird bei der Beanspruchung von FFF in geringem Umfang von max. 300 m² (Art. 11b Abs. 2 BauG)

keine Kompensation verlangt. Gemäss aktueller und ungenauer Darstellung auf dem Geoportal des Kantons Bern würde die vorliegende Einzonung FFF im Umfang von rund 170 m² beanspruchen. Somit würde eine allfällige Kompensationspflicht ohnehin entfallen.

3.6 Weitere Themen

Für die Einzonung sind folgende Themen nicht relevant, da am Standort resp. in der Umgebung keine entsprechenden Objekte, Bauten oder Anlagen vorkommen:

- Naturgefahren
- Archäologische Objekte, Naturschutz, Naturobjekte, Wildtiere
- Wald und Waldabstand
- Gewässer und Gewässerraum, Quellen und Grundwasserschutzzonen
- Nicht ionisierende Strahlung, Störfallvorsorge

4. Verfahren und Termine

4.1 Ablauf der Planung

Die Einzonung betrifft bereits überbaute und befestigte Flächen, weshalb die Zonenplanänderung im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV ohne Mitwirkung und Vorprüfung, jedoch mit öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgen kann. Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

bis Nov. 2024	Entwurf der Änderung
Dezember 2024	Freigabe öffentliche Auflage Kommission und Gemeinderat
18. Jan. – 18. Feb. 2025	Öffentliche Auflage
10. März 2025	Beschlussfassung Gemeinderat
14. März 2025	Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV
ab März 2025	Genehmigung Amt für Gemeinde und Raumordnung

4.2 Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 18. Januar bis 18. Februar 2025 konnten von der Planung betroffene Personen, welche unmittelbar in ihren eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind, sowie berechnigte Organisationen gemäss Art. 35 und 60 BauG, gegen die Änderung schriftlich und begründet Einsprache erheben. In der besagten Frist gingen bei der Gemeinde Jegenstorf weder Einsprachen ein, noch wurden Rechtsverwahrungen angemeldet.

4.3 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat am 10. März 2025 wird der Beschluss gestützt auf Art. 122 Abs. 8 BauV am 14. März 2025 öffentlich bekannt gemacht und die Planung anschliessend zur Genehmigung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR eingereicht.