

GENEHMIGUNG

## Einwohnergemeinde Jegenstorf

### **Teilrevision Ortsplanung: Umsetzung BMBV sowie Zusammenführung Baureglement Münchringen, Scheunen und Jegenstorf zum Reglement der Einwohnergemeinde Jegenstorf**



#### Erläuterungs- und Mitwirkungsbericht

Die OP-Teilrevision besteht aus:

- Baureglement
- Zonenplan 1 (Siedlung) Münchringen
- Zonenplan 2 (Landschaft) Münchringen
- Zonenplan Naturgefahren Münchringen
- Richtplan Verkehr Münchringen

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht (inkl. Mitwirkungsbericht)
- Kurzbericht zu den Änderungen nach der Beschlussfassung

August 2022

## **Impressum**

### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Jeginstorf  
Bernstrasse 13  
3303 Jeginstorf

### **Auftragnehmer:**

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

### **Bearbeitung:**

Beat Kälin, Raumplaner HTL/FSU  
Franziska Rösti, Geografin MSc  
Niklaus Fahrländer, Rechtsanwalt  
Fabienne Herzog, Geografin MSc

*Abbildung Titelseite: Luftbild Jeginstorf  
(Quelle: swisstopo.ch)*

## Inhalt

<b>1. Allgemeines</b>	<b>5</b>
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)	5
1.3 Zielsetzung Teilrevision	6
1.4 Vorgehen	6
<b>2. Wichtigste Änderungen BMBV</b>	<b>7</b>
2.1 div. Begrifflichkeiten	7
2.2 Geschossflächenziffer oberirdisch anstelle der Ausnützungsziffer	8
2.3 Fassadenhöhe traufseitig anstelle der Gebäudehöhe und Fassadenhöhe giebelseitig anstelle der Firsthöhe	8
2.4 An- und Kleinbauten anstelle unbewohnter An- und Nebenbauten	8
2.5 Kleine Gebäude anstelle von bewohnten Nebenbauten	9
2.6 Vorspringende Gebäudeteile und eingeschossige Gebäudeteile	9
2.7 Unterniveaubauten anstelle unterirdischer Bauten	9
2.8 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen	9
2.9 Ablösung Verkaufsfläche durch Geschossfläche	10
<b>3. Zu den einzelnen Baureglementsbestimmungen</b>	<b>10</b>
<b>4. Zonenpläne Münchringen</b>	<b>13</b>
4.1 Zonenplan 1 (Siedlung)	13
4.2 Zonenplan 2 (Landschaft)	16
4.3 Zonenplan Naturgefahren	16
<b>5. Richtplan Verkehr Münchringen</b>	<b>16</b>
<b>6. Antennenanlagen</b>	<b>17</b>
6.1 Ausgangslage	17
6.2 Gesetzgebungsspielraum	17
6.3 Umsetzung	18
<b>7. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)</b>	<b>19</b>
<b>8. Verfahren</b>	<b>20</b>
8.1 Vorgehen	20
8.2 Orientierung und Mitwirkung	20
8.3 Erste Vorprüfung	22
8.4 Zweite Vorprüfung	23
8.5 Öffentliche Auflage und Einsprachen	24
8.6 Beschlussfassung, nachträgliche Änderung und Genehmigung	24
<b>Anhang</b>	<b>25</b>
ZPP 2 «Dorf» (GBR Münchringen; aufgehoben)	25



## 1. Allgemeines

### 1.1 Ausgangslage

Gemeindefusion	<p>Die Gemeinde Jegenstorf verfügt seit der Fusion mit Scheunen und Münchringen über drei Ortsplanungen, nämlich diejenige von Jegenstorf aus dem Jahre 2011, diejenige von Münchringen aus dem Jahr 2012 sowie Scheunen aus dem Jahr 2014. Keine dieser Planungen weist ein Alter auf, sodass eine Gesamtrevision ausgelöst werden müsste. Zudem besteht mit dem Entscheid des Gemeinderates vom 22. Oktober 2018, den Bahnhof am bisherigen Standort an die prognostizierten Bedürfnisse im Jahr 2025 auszubauen und nicht zu verlegen, keine Dringlichkeit für eine Gesamtrevision der Grundordnung.</p>
Baureglemente	<p>Münchringen verfügt über ein weitgehend BMBV kompatibles Baureglement, das in der Anwendung jedoch wenig überzeugt. Ausnahmen werden deshalb heute in Anlehnung an das Baureglement von Jegenstorf gewährt.</p> <p>Die Baureglemente von Jegenstorf und Münchringen sind konzeptionell sehr unterschiedlich. Dasjenige von Jegenstorf ist nach dem Musterreglement des Kantons aufgebaut; dasjenige von Münchringen nicht. Die Nutzungsbestimmungen zu den Bauzonen der beiden Teile der Gemeinde sind weitgehend identisch. Einzig die Mischzonen Kern und Dorf unterscheiden sich. Anzustreben ist eine Angleichung der Gestaltungs-, Schutz- und Nutzungsbestimmungen, damit die Handhabung der Nutzungsplanung vereinfacht werden kann.</p> <p>Mit der Anpassung an die BMBV sollen dringende materielle Anpassungen vorgenommen werden. Diese materiell-rechtlichen Anpassungen sind untergeordnet und haben keine Auswirkungen auf «Raum und Umwelt» (dazu Ziff. 7 sogleich).</p>
Weitere Planungsinstrumente	<p>Parallel zur vorliegenden Teilrevision wurde der Zonenplan Gewässerraum genehmigt. Er wurde für das ganze Gemeindegebiet von Jegenstorf erlassen.</p>

### 1.2 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Interkantonale Vereinbarung	<p>Der Regierungsrat des Kantons Bern hat im Jahr 2008 den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Mit der am 1. August 2011 in Kraft getretenen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) wurden die Konkordatsbestimmungen ins kantonale Baurecht überführt.</p>
Zielsetzung und Inhalt	<p>Ziel der IVHB resp. der BMBV ist es, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen und Gemeinden zu vereinheitlichen. Damit sollen der Planungs- und Baumarkt vereinfacht und die Planungsaufwände redu-</p>

ziert werden. Was die Messweisen und deren Begriffe angeht, stellt die BMBV eine abschliessende Palette von Instrumenten zur Verfügung. Nicht Gegenstand der Harmonisierung sind die Gestaltungsanforderungen sowie die konkret von der zuständigen Behörde festzulegende Masse.

Frist zur  
Umsetzung

Den Gemeinden wurde zuerst eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2020 eingeräumt, um ihre Baureglementsbestimmungen zu überprüfen und allenfalls anzupassen (Art. 34 Abs. 1 BMBV). Diese Frist wurde in der Zwischenzeit verlängert, neu müssen die Gemeinden ihre Bestimmungen bis spätestens Ende 2023 angepasst haben. Eine Missachtung dieser Frist würde aufgrund der fehlenden Regelung der verschiedenen Masse dazu führen, dass für Neu- und wesentliche Umbauten faktisch keine Baubewilligungen mehr erteilt werden könnten.

### 1.3 Zielsetzung Teilrevision

Die Teilrevision der Ortsplanung hat zum Ziel:

- das Baureglement der Einwohnergemeinde Jegenstorf an die neu geltenden Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) anzupassen,
- die Baureglemente der ehemals selbstständigen Gemeinden Jegenstorf, Münchringen und Scheunen zusammenzuführen,
- die Nutzungsbestimmungen der ZöN B «Gyrisberg» auf den Ersatzneubau Gyrisberg I anzupassen.

Im Rahmen der Teilrevision sollen – soweit möglich – keine materiell-rechtlichen Änderungen vorgenommen werden. Um ein Problem mit der Planbeständigkeit zu vermeiden, bleiben weitergehende Anpassungen der bevorstehenden Revision der Ortsplanung vorbehalten.

### 1.4 Vorgehen

Anpassung Baureg-  
lement

Bei der Anpassung des Baureglements geht es primär um die formelle Umsetzung der BMBV. Die Umsetzung der BMBV soll deshalb möglichst neutral, das heisst ohne wesentliche materiell-rechtliche Änderungen durchgeführt werden. Zudem sind die von der BMBV zur Verfügung gestellten Höhenmasse und Nutzungsziffern auszuwählen. Als Grundlage für die Revision des Baureglements wird das bestehende Baureglement der Einwohnergemeinde Jegenstorf verwendet.

Im Übrigen wurde die bereits genehmigte Anpassung der Bestimmung betreffend Gewässerraum übernommen und ins Baureglement integriert (Genehmigung vom September 2019).

Bestandteile der  
Nutzungsplanung

Bisher bestand die Nutzungsplanung der aus vier Ortsteilen bestehenden Gemeinde Jegenstorf aus folgenden Bestandteilen:

- Baureglement Jegenstorf
- Zonenplan 1 Siedlung Jegenstorf mit Ballmoos

- Zonenplan 2 Landschaft Jegenstorf mit Ballmoos
- Zonenplan Naturgefahren Jegenstorf mit Ballmoos
- Baureglement Münchringen
- Zonenplan Münchringen
- Schutzplan Münchringen
  
- Baureglement Scheunen
- Zonenplan Scheunen
  
- Zonenplan Gewässerräume für alle Ortsteile

Mit der vorliegenden Nutzungsplanung werden die Baureglemente der Ortsteile zusammengeführt. Die Zonenpläne Münchringen bleiben für den Ortsteil bestehen, jedoch in der Darstellung und inhaltlich angepasst an die bestehenden Zonenpläne des Ortsteils Jegenstorf. Der Zonenplan 1 Scheunen wird in der vorliegenden Teilrevision nicht überführt und bleibt unverändert bestehen. Eine Zusammenführung der Pläne wird im Rahmen einer nächsten Gesamtrevision der Ortsplanung angestrebt.

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Jegenstorf nach der vorliegenden Teilrevision besteht somit aus folgenden Bestandteilen:

- Baureglement
- Zonenplan 1 Siedlung Jegenstorf mit Ballmoos (unverändert)
- Zonenplan 2 Landschaft Jegenstorf mit Ballmoos (unverändert)
- Zonenplan Naturgefahren Jegenstorf mit Ballmoos (unverändert)
- Zonenplan 1 Siedlung Münchringen
- Zonenplan 2 Münchringen
- Zonenplan Naturgefahren Münchringen
- Zonenplan 1 Scheunen (unverändert)
- Zonenplan Gewässerraum für alle Ortsteile (unverändert)

## **2. Wichtigste Änderungen BMBV**

### **2.1 div. Begrifflichkeiten**

Anstelle des altrechtlich gängigen Begriffs des gewachsenen Bodens darf neu nur noch der Terminus «massgebendes Terrain» verwendet werden (Art. 1 BMBV).

Die neue Rechtsordnung nach BMBV kennt nur noch folgende Arten von Geschossen, nämlich: Das Vollgeschoss, das Untergeschoss, das Dachgeschoss und das Attikageschoss. Begriffe wie bspw. das Kellergeschoss oder das Erdgeschoss dürfen nicht mehr verwendet werden. Die Kniewandhöhe heisst neu Kniestockhöhe.

## **2.2 Geschossflächenziffer oberirdisch anstelle der Ausnützungsziffer**

Die BMBV kennt neu nur noch die in Art. 27 ff. aufgeführten Nutzungsziffern. Die im Kanton Bern häufig verwendete Ausnützungsziffer sucht man im neuen Nutzungszifferkatalog vergebens. Anstelle der Ausnützungsziffer wird nun die sog. Geschossflächenziffer oberirdisch verwendet.

Anstelle der altrechtlich «anrechenbaren Bruttogeschossfläche» ist neu die Summe aller oberirdischen Geschossflächen massgebend. Mit der Beschränkung nur die oberirdischen Geschossflächen zu berücksichtigen, wird eine nahezu deckungsgleiche Berechnungsmethodik geschaffen. Die geringe Abweichung kann dadurch, dass die bisherige AZ mit dem Faktor 1.1 multipliziert wird, ausgeglichen werden. Die bisherige, zulässige Nutzung kann so erhalten bleiben.

## **2.3 Fassadenhöhe traufseitig anstelle der Gebäudehöhe und Fassadenhöhe giebelseitig anstelle der Firsthöhe**

Die BMBV stellt zur Festlegung eines Höhenmasses lediglich noch die Fassadenhöhe sowie die Gesamthöhe zur Verfügung. Bei der Fassadenhöhe ist zudem noch eine Unterscheidung in die Fassadenhöhe traufseitig resp. giebelseitig zulässig.

Die Fassadenhöhe traufseitig ( $F_{h\ tr}$ ) kommt der Gebäudehöhe nach geltendem Baureglement am nächsten; der Unterschied in der Messweise ist v.a. begrifflicher Natur. Neu wird nicht mehr in der Fassade mitte gemessen, sondern an der Stelle des grössten Höhenunterschieds zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

In ebenen Lagen ist diese veränderte Messweise jedoch kaum von Bedeutung, in Hanglagen kommt neu der Hangzuschlag gemäss Art. 213 Abs. 3 Bst. g GBR zum Tragen. Die bestehenden Höhenmasse können somit unverändert übernommen werden.

## **2.4 An- und Kleinbauten anstelle unbewohnter An- und Nebenbauten**

Der bisher gebräuchliche Begriff «An- und Nebenbauten» ist nicht mehr gültig, gemäss Art. 3 und 4 BMBV gilt neu der Begriff «An- und Kleinbauten». Neben der begrifflichen Anpassung gilt es zu beachten, dass An- und Kleinbauten in Wohnzonen immer unbewohnt sind, d.h. ausschliesslich Nebennutzflächen enthalten.

## **2.5 Kleine Gebäude anstelle von bewohnten Nebenbauten**

Anstelle der bisherig betreffend Grenzabstand privilegierten bewohnten An- und Nebenbauten brauchen Gebäude, bzw. Gebäudeteile, deren Fassadenhöhe traufseitig max. 3.5 m beträgt und eine anrechenbare Gebäudedeckfläche von 40 m<sup>2</sup> haben, lediglich einen Grenzabstand von 3 m einzuhalten. Es gelten neu die BMBV konformen Begriffe des kleinen Gebäudes resp. des geschlossenen, vorspringenden Gebäudeteils.

## **2.6 Vorspringende Gebäudeteile und eingeschossige Gebäudeteile**

Vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 10 BMBV, ob offen oder geschlossen wie Balkone, Erker, Vordächer zu Eingängen, Verladerampen etc., die ein gewisses Mass in der Länge und der Tiefe nicht überschreiten, werden bei der Ermittlung des Grenzabstands, gemessen ab projizierender Fassadenlinie, nicht berücksichtigt.

Weiter ist die altrechtliche Bestimmung in Bezug auf die Wintergärten nicht mehr BMBV-konform. Anstelle einer eigenen Wintergarten-Regelung wird neu bei den vorspringenden Gebäudeteile auch die sog. «eingeschossigen Gebäudeteile» geregelt. Diese müssen im Unterschied zu den vorspringenden Gebäudeteile immer an der Gebäudelänge angerechnet werden (dazu auch: „8.4 Zweite Vorprüfung“ auf Seite 23 hiernach).

## **2.7 Unterniveaubauten anstelle unterirdischer Bauten**

Die bisher als unterirdische Bauten bezeichneten Gebäude werden nach der BMBV neu «Unterniveaubauten» genannt (Art. 6 BMBV). Die Definition ist jedoch praktisch identisch: Es handelt sich dabei um Gebäude, welche höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain (bisher: gewachsenes Terrain) hinaus ragen. Das entsprechende Mass von 1.20 m bleibt bestehen.

Bauten, welche mit Ausnahme ihrer Erschliessung vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen, heissen neu «unterirdische Bauten».

## **2.8 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen**

Nach BMBV ist die bisherige Bemessung des Grenzabstandes von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen nicht mehr zulässig. Diese Bestimmung wurde ersatzlos gestrichen (Anhang A145).

## 2.9 Ablösung Verkaufsfläche durch Geschossfläche

Detailhandelseinrichtungen gemäss Art. 19 f BauG dürfen heute ausserhalb von Geschäftsgebieten maximal 1'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche (früher 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) aufweisen um nicht unter die Planungspflicht zu fallen. Die Erhöhung im BauG soll auch im Baureglement übernommen werden. Überdies wird dem Umstand Rechnung getragen, dass neu zusätzliche Flächen angerechnet werden.

## 3. Zu den einzelnen Baureglementsbestimmungen

Hiernach werden nur diejenigen Bestimmungen erläutert, die über die vorstehenden allgemeinen Änderungen hinaus angepasst worden sind. Gewisse Änderungen zeitigen materiell-rechtliche Änderungen – teils in Zusammenhang mit der BMBV, teils aber auch ohne Bezug zur BMBV.

- Art. 211 Abs. 3 Für Verkaufsgeschäfte in den Mischzonen (M) wird das Maximum von 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche durch 1'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche abgelöst. Aufgrund der Baugesetzänderung vom 2. September 2015 wurde das übergeordnete Recht dahingehend angepasst, dass neu sog. Detailhandelseinrichtung mit einer Geschossfläche von mehr als 1'000 m<sup>2</sup> planungspflichtig sind. Bis dahin waren Vorhaben, die mehr als 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hatten, der Planungspflicht unterstellt. Damit auch auf Stufe Gemeinde dieser Regime-Wechsel erfolgt, wurde Art. 211 Abs. 3 GBR angepasst. Die Änderung ergeht nicht aufgrund der BMBV, sondern – wie bereits erwähnt – aufgrund einer Baugesetzänderung.
- Art. 211 Abs. 5 Der bisherige Zusatz, dass nur eine Wohnung erstellt werden dürfe, wird gestrichen und die zulässige Wohnnutzung wird neu geregelt. Die Anzahl Wohnungen ist neu unbeschränkt, sofern die Wohnnutzung dem betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal dient und sofern durch geeignete Vorkehren für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird (dazu auch: „8.4 Zweite Vorprüfung“ auf Seite 23 hiernach).
- Art. 212 Abs. 1 Die Überführung des Zonenplans Münchringen sowie die Integration des dazugehörigen Baureglements würde planungsrechtlich dazu führen, dass bei einer reinen Integration ohne Anpassung der Zonenordnung im Gemeindegebiet künftig fünf (reine) Wohnzonen vorhanden wären. Dabei wären in vier von diesen fünf Wohnzonen max. zwei Vollgeschosse gestattet. Planerisch sind vier fast ähnliche Zonen weder sinnvoll noch praktisch in der Anwendung. Aufgrund dessen hat sich die zuständige Planungsbehörde dazu entschieden, die Wohnzone «W2-7» aufzuheben. Die Ortsteile, die bisher in der W2-7 waren, werden der in Jegenstorf bereits geltenden Wohnzone W2 zugewiesen. Weiter existierten die W2-5,5 Zonen in Münchringen nicht mehr, bzw. heissen neu «WEM». Im Übrigen wurden die Fussnoten der Tabelle zu den baupolizeilichen

Masse redaktionell überarbeitet und um Ziffer <sup>4)</sup> ergänzt. Hiernach gilt neu, dass sich in den Wohnzonen W2 sowie in der Mischzone M2 die Grenzabstände erhöhen, wenn Gebäude länger als 20 m bzw. breiter als 15 m sind.

Art. 212 Abs. 3  
Bst. a

Die Wohn- und Arbeitsnutzung werden nicht mehr als Abgrenzungskriterium zur Frage des Vorliegens eines Untergeschosses herangezogen. Massgebend ist neu nur noch – in Anlehnung an die BMBV – das Mittel aller Fassaden über dem massgebenden Terrain.

Des Weiteren musste die Regelung in Bezug auf das Attikageschoss angepasst werden (dazu ausführlicher: „8.4 Zweite Vorprüfung“ auf Seite 23 hiernach).

Art. 212 Abs. 5  
bis 9

Die Bestimmungen betreffend Strassenabstände waren in der Praxis immer wieder mit Problemen behaftet. Daher werden die Bestimmungen materiell angepasst, v.a. präzisiert und wo nötig entsprechend ergänzt. Neu ist bspw. eine detaillierte Regelung in Bezug auf die Garagenvorplätze erlassen worden. Vorbehalten bleibt die Zustimmung des Strasseneigentümers, resp. bei Kantonsstrassen die Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörde.

Art. 213 Abs. 2

In der Kommentarliste wird nun festgehalten, welcher Messpunkt für Schwimmbecken massgebend ist.

Art. 213 Abs. 3  
Bst. e

Die Zulässigkeit von Abgrabungen ist neu auf nur einer Fassadenseite gestattet.

Art. 213 Abs. 3  
Bst. f

Für Bauten am Hang gilt nun eine Mehrhöhe von 1.2 m, sofern die Neigung innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen, mehr als 10 % beträgt. Die Mehrhöhe kann allseitig, mit Ausnahme der bergseitigen Fassade geltend gemacht werden.

Art. 221

Die Bestimmungen zur ZÖN wurden geringfügig angepasst. Die Anpassungen sind v.a. der Leserfreundlichkeit halber ergangen (bspw. Bezeichnung «Säget» in der ZÖN A). Weitergehende Anpassungen sind in der ZÖN A und B ergangen. Hier wurde das Mass der Nutzung angepasst, anstelle des Verweises auf die Masse nach der Mischzone Kern gelten nun konkrete Höhenmasse sowie Abstandsvorschriften. Die Anpassungen der ZÖN B stehen im Zusammenhang mit der Planung «Neubau Gyrisberg I».

Die ZÖN «Mehrzweckgebäude» Münchringen erhält die fortlaufende Bezeichnung «I».

Art. 234

Die Frist für die Übergangsnutzungen sind abgelaufen. Dieser Artikel konnte ersatzlos gestrichen werden.

- Art. 242 Die Bestimmungen zu den Weilerzonen wurden abgestimmt auf die Bestimmungen zur Weilerzone «Scheunen» in Art. 242 überführt. Materielle Änderungen wurden keine vorgenommen. Auf ähnlich lautende Vorschriften zur Weilerzone «Holzmühle» wird verzichtet.
- Art. 318 Die in Münchringen weiterhin geltende ZPP «Aengerich» wurde in Art. 318 überführt und mit der Nr. 8 versehen. Materielle Änderungen wurden nur geringfügig vorgenommen.
- Art. 321 Die Auflistung in Art. 321 GBR war überholt. Auf Anraten des AGR wurde diese Auflistung ersatzlos gestrichen. Neu sind die gültigen Überbauungsordnungen auf dem ÖREB einsehbar, resp. wird auf der Gemeinde eine aktualisierte Liste geführt.
- Kapitel 4 Trotz formeller Überführung des Baureglements Münchringen gilt es, gerade in Bezug auf die gestalterischen Fragestellungen für den Ortsteil Münchringen auch künftig die dortigen gestalterischen Besonderheiten rechtlich zu sichern. Hierfür wird im Kapitel 4, sofern erforderlich für die einzelnen Ortsteile eigene Gestaltungsvorschriften erlassen – bzw. rechtlich ohne Angleichung übernommen.
- Neu gilt zudem, dass die Gemeinde auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgremium zur Klärung der Einhaltung der Gestaltungsvorschriften einberufen kann. Hiermit wird ein Gefäss geschaffen, das zwischen Beurteilung der Einhaltung der Gestaltungsvorschriften durch die Bauverwaltung selbst und dem Beizug einer Fachberatung steht. Die zuständige Planungsbehörde erhofft sich durch diese Zwischenschaltung, dass Gestaltungsfragen künftig dynamisch und lösungsorientiert geklärt werden können.
- Art. 415 Abs. 3 Bei der Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern gilt es neu möglichst einheimische Arten zu wählen. Bepflanzungen, welche Träger von unerwünschten Krankheiten sein können, sollen gemieden werden.
- Art. 524 Die Bestimmungen der genehmigten Revision betreffend die Gewässerräume wurden ohne neuerliche Anpassungen übernommen.
- Art. 624 Neu gilt eine Pflicht zur Erstellung von Besucherparkplätzen. Die Pflicht besteht, sofern bei einem Bauvorhaben mehr als 4 Parkplätze erstellt werden. Für Bauvorhaben mit weniger als 4 Parkplätze findet die neue Bestimmung keine Anwendung. Gestützt auf Art. 69 Abs. 2 Bst. h BauG. dürfen die Gemeinden im gesetzlichen Rahmen die übergeordneten Rahmenbedingungen näher ausgestalten. Art. 624 GBR widerspricht Art. 49ff. BauV nicht, sondern präzisiert lediglich wie die Parkplätze in Berücksichtigung der Bandbreiten zu benutzen/nutzen sind.
- alt Art. 631 Altrechtlich wurden planungsbedingte Mehrwerte vertraglich geregelt. Dieser vertragliche Lösungsansatz ist neu nicht mehr zulässig (Art. 142 ff. BauG). Es gilt neu der Vorrang der Verfügung (Art. 49 VRPG).

Art. 631	Für Antennenanlagen wird das sog. Kaskadenmodell mit dem Baureglement entsprechend der heutigen Bewilligungspraxis festgeschrieben. Dieses statuiert, dass Antennen in erster Linie in den Arbeitszonen A I und A II zu erstellen sind. In zweiter Linie in den Zonen für öffentliche Nutzung (ZÖN) und in den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) zu erstellen. Bestehende Standorte sind Vorzuziehen. Erst wenn in den genannten Zonen kein Standort möglich ist, kommen Wohnzonen in Frage. In Wohnzonen sind überdies Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft gestattet und müssen überdies besonders auf die Gestaltung achten. Des Weiteren kann auf die nachstehenden Ausführungen im Kapitel 6 verwiesen werden.
Art. 703	Art. 703 wurde ersatzlos gestrichen. Die Gemeinde regelt die Gebühren im Bewilligungsverfahren neu abschliessend in der Gebührenverordnung.
Art. 705	Mit Inkrafttreten des vorliegenden Baureglements werden die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Münchringen (Zonenplan, Schutzplan und Baureglement) von 2012 und das Teil-Baureglement von Scheunen von 2014 in die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Jegenstorf überführt sowie die Überbauungsordnung «Höhe Münchringen» von 2007 aufgehoben. Die nicht bereits grundbuchlich oder vertraglich gesicherten Leitungen der Gemeinde, werden entsprechend gesichert.
Anhang	Die Anhänge sind vollständig an die neuen Bestimmungen angepasst worden.

## **4. Zonenpläne Münchringen**

In Angleichung zur Plansystematik in Jegenstorf werden für Münchringen ein Zonenplan 1 (Siedlung), ein Zonenplan 2 (Landschaft) und ein Zonenplan Naturfahren sowie des Weiteren ein Richtplan Verkehr erlassen.

### **4.1 Zonenplan 1 (Siedlung)**

Der Zonenplan Münchringen wird Teil der baurechtlichen Grundordnung Jegenstorf und an die Gestaltung des Zonenplans Jegenstorf angepasst. Im Zonenplan 1 sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen des Ortsteils Münchringen dargestellt.

Anpassungen der eigentlichen Zonenordnung werden in folgenden Bereichen vorgenommen:

- Die Wohnzone W2-7 wird aufgehoben und in die Wohnzone W2 nach bestehender Bestimmung von Jegenstorf überführt.

- Die Wohnzone W2-5.5 wird in die Wohnzone WEM nach den bisherigen baupolizeilichen Bestimmungen umbenannt.
- Die Dorfzone 2-geschossig wird in die Mischzone D nach bestehender Bestimmung von Jegenstorf (Art. 511; ergänzt mit dem Dorfteil Münchringen) überführt.
- Die ZPP Münchringen «Dorf», die bis auf die Parzelle Nr. 267 mit einem Gesamtkonzept ohne Überbauungsordnung neu bebaut ist, resp. zurzeit gerade bebaut wird, wird aufgehoben und in die Mischzone Dorf überführt. Damit kann vermieden werden, dass für einen Ersatzbau auf der Parzelle Nr. 267 eine Überbauungsordnung erlassen werden muss.
- Die ZPP Münchringen «Aengerich» wird mit der Nr. 8 versehen.
- Die Überbauungsordnung «Höhe Münchringen» vom 11.12.2007 ist überbaut. Sie wird aufgehoben und in die Wohnzone WEM überführt.
- Die Bestimmungen zur Weilerzone werden von derjenigen von Scheunen angeglichen und ins Baureglement aufgenommen.

#### 4.1.1 Umzonungen in Grundnutzung

Als Umzonungen in die Grundnutzung können die ZPP Münchringen «Dorf» und die Überbauungsordnung «Höhe Münchringen» bezeichnet werden. Diese sind im Zonenplan 1 mit dem «Perimeter Umzonung in Grundnutzung» gekennzeichnet und werden nachfolgend aufgeführt, bzw. beschrieben:

##### Umzonung im Gebiet «Husacher» (alt UeO-Perimeter «Höhe»)

Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
124, 134, 318, 440 - 445, 449, 451, 456 - 462	- Überbauungsordnung «Höhe Münchringen» (ÜO): 9'348 m <sup>2</sup>	- Wohnzone EM (WEM): ca. 6'588 m <sup>2</sup> - Mischzone D (MD): ca. 2'760 m <sup>2</sup>



Abb. 1 Umzonung «Husacher»; Planausschnitt Zonenplan 1 (Siedlung Münchringen, alter Zustand (links) und neuer Zustand (rechts))

#### Begründung

Das Gebiet, das die Überbauungsordnung (UeO) «Höhe Münchringen» vom 11.12.2007 umfasst, ist vollständig überbaut. Die UeO ist nicht an die BMBV angepasst. Die Beibehaltung der UeO würde den Grundeigentümern

keinen Vorteil bringen. Im Gegenteil, mit den Vorschriften der Wohnzone EM ohne limitierendes Nutzungsmass und durch den Wegfall einschränkender Gestaltungsvorschriften mit Ausnahme des Teilbereichs, welcher neu der Mischzone D (MD) zugewiesen wird, können die Grundstücke generell besser genutzt werden.

### Umzonung «Im Dorf»

Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
40, 267	– Zone mit Planungspflicht (ZPP 2; vgl. aufzuhebende Vorschriften im Anhang): 6'807 m <sup>2</sup>	– Mischzone Dorf (MD): 6'807 m <sup>2</sup>



Abb. 2 Umzonung «Im Dorf»; Planausschnitt Zonenplan 1 (Siedlung) Münchringen, alter Zustand (links) und neuer Zustand (rechts).

**Begründung**

Bis auf die bebaute Parzelle Nr. 267 wurde gestützt auf Art. 93 Abs. 1 Bst. c BauG mit Zustimmung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung ein Gesamtprojekt ohne den Erlass einer Überbauungsordnung (UeO) bewilligt, das inzwischen ausgeführt, resp. zurzeit gerade in Bau ist. Gestützt auf Art. 93 Abs. 2 BauG können weitere Vorhaben ebenfalls ohne den Erlass einer UeO bewilligt werden, wenn sie die Festlegungen der Grundordnung (sprich ZPP) entsprechen und sich in die bestehenden Bauten einordnen. Die Gemeinde hat sich vorliegend entschlossen, die ZPP in die Mischzone Dorf nach Art. 511 GBR zu überführen, weil sie einerseits ihren Zweck erfüllt hat und andererseits für mögliche Ersatzbauten auf der Parzelle Nr. 267 zu wenig Spielraum lässt (insbesondere für Einstellhallen). Mit der Mischzone Dorf gelten für Ersatz- und Neubauten:

<sup>3</sup> Ersatzbauten können im gleichen Volumen, Neubauten nach den Vorschriften der W2 bewilligt werden, wobei zwischen Hauptbauten ein Gebäudeabstand von mindestens 6 m einzuhalten ist. Je nach Bautypus und Situation müssen aufgrund von denkmalpflegerischen oder feuerpolizeilichen Bestimmungen einschränkende baupolizeiliche Masse berücksichtigt werden.

<sup>4</sup> Die prägenden Strukturelemente sind in einer zeitgemässen Interpretation zu übernehmen. Bestehende Vorplätze und Vorgärten sind zu erhalten. Veränderungen in dem den Strassenraum prägenden Vorland verlangen eine besonders sorgfältige Gestaltung. Ortsbildprägende Einzelbäume sind zu erhalten, resp. bei Abgang zu ersetzen.

## 4.2 Zonenplan 2 (Landschaft)

Der Schutzplan Münchringen wird als «Zonenplan 2 Landschaft» Teil der baurechtlichen Grundordnung Jegenstorf. Er wird an die Gestaltung und inhaltliche Gliederung des Zonenplans 2 Jegenstorf angepasst. Folgende Anpassungen werden vorgenommen:

- Nicht übernommen werden folgende Inhalte aus dem Schutzplan:
  - Im bestehenden Schutzplan werden in der Legende Trockenstandorte aufgeführt. Im Plan sind jedoch keine Inhalte dargestellt. Der Legendenpunkt wird bei der Überführung gestrichen.
  - Der Legendenpunkt und die Inhalte «Renaturierung» werden bei der Überführung nicht übernommen. Der Renaturierung wird mit dem genehmigten Zonenplan Gewässerraum Jegenstorf Rechnung getragen.
  - Der Legendenpunkt und die Inhalte «Waldrand Artenreich» werden nicht übernommen. Der Wald wird durch das Waldgesetz des Bundes reguliert.
- Neu werden Biotop, Streuobstgärten und Altlastverdachtsflächen nur noch hinweisend dargestellt.
- Die im bestehenden Schutzplan als Hinweis dargestellte Gasleitung Mittelland wird neu im Zonenplan 1 (Siedlung) hinweisend dargestellt.
- Folgende Inhalte werden neu im Zonenplan 2 aufgenommen:
  - Die schützenswerten- und erhaltenswerten Kulturobjekte werden aus dem Zonenplan übernommen und hinweisend dargestellt.
  - Die historischen Verkehrswege aus dem IVS (lokal historischer Verlauf / mit Substanz) werden grundeigentümerverbindlich festgelegt.
  - Der regionale Wildtierkorridor wird hinweisend dargestellt.
  - Im Zonenplan 1 festgelegte Grünzonen werden auch für den Ortsteil Münchringen, im Sinne einer Vereinheitlichung hinweisend dargestellt.
- Folgende Inhalte und Hinweise werden unverändert übernommen:
  - geschützte Einzelbäume / Baumreihe
  - Aussichtspunkte
  - archaische Schutzobjekte- und gebiete
  - Hecken / Ufer- und Feldgehölze
  - Freihaltebereiche (Hinweis)

## 4.3 Zonenplan Naturgefahren

Die bisher im Zonenplan 1 festgelegten Gefahrengebiete werden neu im Zonenplan Naturgefahren für den Ortsteil Münchringen festgelegt.

## 5. Richtplan Verkehr Münchringen

Für den Ortsteil Münchringen wird ein Richtplan Verkehr erlassen. Damit werden die Strassen der Basiserschliessung mit einem Strassenabstand von 5.0 m festgelegt. Dies betrifft die folgenden Strassenzüge:

- Holzmühlestrasse – Zauggenriedstrasse
- Oberdorfstrasse – Mattstettenstrasse

Für den Ortsteil Münchringen wird ein Verkehrsrichtplan erlassen (nicht in RPV Jegenstorf integriert). Es werden nur die Basis- und Detailerschliessungsstrassen festgelegt; Wanderwege, Fussgängerstreifen, Schule / Kindergärten werden in die Hinweise verschoben. Die Zusammenführung der Richtpläne Jegenstorf und Münchringen sowie die Fuss- und Veloplanung in Münchringen erfolgt im Rahmen der nächsten Gesamtrevision. Dies wurde vom OIK bereits so akzeptiert.

## **6. Antennenanlagen**

### **6.1 Ausgangslage**

Die Frage, ob Antennenanlagen verboten werden sollen, beschäftigt die aktuelle politische Agenda auch in Jegenstorf. Aufgrund dessen und damit das politische Anliegen gehört und berücksichtigt wird, hat sich der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Jegenstorf für den Erlass eines sogenannten Kaskadenmodells, mit dem Zweck, eine koordinierte und gesetzeskonforme Standortplanung für Antennen aller Art (GMS, UMTS, Richtfunk etc.) sicherzustellen, entschieden.

### **6.2 Gesetzgebungsspielraum**

Das Bundesgericht hat sich bereits mehrmals zu den Möglichkeiten der Gemeinden, Einfluss auf die Standorte von Antennenanlagen nehmen zu können, geäußert. Am deutlichsten zu dieser Frage hat das Bundesgericht im Entscheid *Urtenen-Schönbühl* (Bundesgerichtsentscheid vom 19. März 2012) Stellung genommen und den Spielraum erläutert. Daraus folgt, dass die Gemeinden im Rahmen ihrer bau- und planungsrechtlichen Zuständigkeiten grundsätzlich befugt sind, Bau- und Zonenvorschriften in Bezug auf (Mobilfunk-)Sendeanlagen zu erlassen, sofern sie die bundesrechtlichen Schranken, die sich insbesondere aus dem Bundesumwelt- und -fernmelderecht ergeben, beachten.

Ausgeschlossen sind demnach bau- und planungsrechtliche Vorschriften, die sich am Schutz der Bevölkerung vor nichtionisierender Strahlung orientieren und kommunale Vorschriften dürfen nicht die in der Fernmeldegesetzgebung konkretisierten öffentlichen Interessen (Netzabdeckung, usw.) verletzen. Das bedeutet, dass kommunale Vorgaben den Interessen an einer qualitativ guten Mobilfunkversorgung und an einem funktionierenden Wettbewerb zwischen den Mobilfunkanbietern Rechnung tragen müssen (vgl. Art. 1 des Fernmeldegesetzes vom 30. April 1997).

Werden die Zielsetzungen der Fernmeldegesetzgebung eingehalten, so sind ortsplanerische Bestimmungen, die anderen als umweltschutzrechtlichen Interessen dienen, wie z.B. der Wahrung des Charakters oder der Wohnqualität eines Quartiers, grundsätzlich möglich. Das bedeutet, dass Negativplanungen möglich sind, die mit Zonenvorschriften, die Antennenanlagen in bestimmten Zonen grundsätzlich ausschliessen. Denkbar wären auch positive Planungen, die besondere Zonen für (Mobilfunk-)Sendeanlagen ausweisen, sofern es sich um Standorte handelt, die sich besonders gut eignen und eine genügende Versorgung durch alle Mobilfunkanbieter ermöglichen. Der Konzentration von Sendestandorten innerhalb des Siedlungsgebiets werden allerdings durch die Anlagegrenzwerte der NISV enge Grenzen gesetzt (vgl. Ziffer 62 Abs. 1 Anh. 1 NISV, wonach alle Antennen, die in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen, als eine Anlage gelten und gemeinsam den Anlagegrenzwert einhalten müssen).

Den Gemeinden des Kantons Bern kommt im Bau- und Planungsrecht eine grosse Autonomie zu. Die Einwohnergemeinde Jegenstorf kann von sich aus von den nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung bestehenden Möglichkeiten Gebrauch machen.

### **6.3 Umsetzung**

#### **Geltungsbereich**

Entsprechend der Zielsetzung der Baureglementsänderung unterliegen den neuen Bestimmungen Antennen, welche ausserhalb von Gebäuden angebracht und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.

Das in Jegenstorf gewählte Kaskadenmodell liegt im öffentlichen Interessen des Orts- und Landschaftsbildschutzes, es ist geeignet und erforderlich um diesen Schutz zu gewährleisten und im Rahmen einer Interessenabwägung überwiegen die Interessen des Orts- und Landschaftsbildschutzes denjenigen der wirtschaftlichen Entfaltbarkeit – erst Recht, zumal das Kaskadenmodell kein absolutes Verbot darstellt, sondern lediglich eine sachgerechte Prioritätenordnung festlegt. Das Kaskadenmodell wahrt demnach die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und ist somit rechtmässig.

Die Prioritätenordnung folgt grundsätzlich der Art der Nutzung. Das heisst, dass Zonen, in denen das Wohnen als Art der Nutzung zugelassen ist, untergeordnet priorisiert oder gar nicht priorisiert werden. Mit der Prioritätenordnung wird auch die genügende Abdeckung gewährleistet.

## **7. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)**

Die vorgenommenen Änderungen sind v.a. formell-rechtlicher Natur. Die vorgenommenen materiell-rechtlichen Änderungen sind im Sinne der Rechtsetzung untergeordnet und die vorliegende Teilrevision hat keine Auswirkungen auf die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, mithin auch keine Auswirkungen auf «Raum und Umwelt».

Die nachbarrechtlichen Auswirkungen gehen systembedingt in erster Linie auf die Umsetzung der BMBV zurück, wobei die Gemeinde kaum Spielraum für abweichende Festsetzungen hat. Weiter liegt eine Angleichung der baurechtlichen Bestimmungen von Jegenstorf und Münchringen in einem allgemeinen öffentlichen Interesse, um so eine einheitliche Bewilligungspraxis zu garantieren und die Rechtssicherheit verbessern zu können. Mit der Übernahme ortsspezifischer Gestaltungsvorschriften wird den Besonderheiten von Münchringen Rechnung getragen.

Wo sinnvoll, wurden materielle Anpassungen vorgenommen, welche daher bei der nächsten Revision der Ortsplanung Planbeständigkeit geniessen. Die materiellen Anpassungen sind in Ziffer «3. Zu den einzelnen Baureglementsbestimmungen» auf Seite 10 (hievore) dargetan.

Ebenfalls wurden bei der Zusammenführung der Nutzungsplanungen folgende materielle Anpassungen vorgenommen:

- Aufhebung UeO Höhe, wobei die, der UeO zu Grunde liegende Zonierung übernommen wurde.
- Festlegung der Basis- und Detailerschliessungsstrassen für den Ortsteil Münchringen.

–

## 8. Verfahren

### 8.1 Vorgehen

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung. Es ergibt sich folgender ungefährender Ablauf:

Frühjahr 2019	Entwurf Baureglement
bis Ende Juli 2019	Bereinigung, Freigabe für Mitwirkung durch Kommission «Hochbau und Planung» und Gemeinderat
9. Sept. – 16. Okt. 2019	Mitwirkungsaufgabe
Okt. 2019 – Mai 2020	Kombinierter Erläuterungs- und Mitwirkungsbericht / Überarbeitung / Freigabe für Vorprüfung durch Kommission «Hochbau und Planung» und Gemeinderat
Mai – September 2020	Vorprüfung
Okt. 2020 – Mai 2021	Bereinigung nach Vorprüfung / Beschluss Kommission «Hochbau und Planung» und Gemeinderat Auflage
Mai – September 2021	zweite Vorprüfung
Oktober - Dezember 2021	Bereinigung nach zweiten Vorprüfung / Beschluss Kommission «Hochbau und Planung» und Gemeinderat
17. Dezember 2021 – 17. Januar 2022	öffentliche Auflage
11. März 2022	Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung (a.o. Gemeindeversammlung)
anschliessend	Genehmigung AGR
Juni 2022	Entwurf nachträgliche Änderungen
15. Juni – 15. August 2022	öffentliche Auflage der nachträglichen Änderungen
anschliessend	Wiederaufnahme der Genehmigung

### 8.2 Orientierung und Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde mit einer öffentlichen Auflage vom 9. September bis 16. Oktober 2019 gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung konnten interessierte Personen und Organisationen Eingaben und Anregungen z.H. der Planungsbehörde einreichen. Innert der Auflagefrist sind bei der Gemeinde Jegenstorf fünf Eingaben eingegangen.

#### 8.2.1 Eingaben und Stellungnahmen

##### Eingabe 1: Gino und Katerina Bonafini

Die Mitwirkenden regen an, dass in Art. 211 Abs. 5 viertes Lemmata «Betriebsleiter- oder Hauswartwohnungen», also in Mehrzahl – statt wie zur Mitwirkung aufgelegt in Einzahl – aufgeführt wird.

Stellungnahme 1: Bei der Aufzählung handelt es sich lediglich um einen sog. Beispielkatalog, zu erkennen am Passus «z.B.». Mit der Aufhebung der Beschränkung «max. 1 Wohnung pro Gebäude» ist implizit auch gesagt,

dass künftig, sofern auch die übrigen Bestimmungen eingehalten sind, mehrere Hauswartwohnungen erstellt werden können. Eine Anpassung des Beispielkatalogs ist daher nicht erforderlich.

#### **Eingabe 2: Genossenschaft Elektra**

Die Genossenschaft begrüsst die Aufhebung der Wohnungsanzahlbeschränkung in der Arbeitszone 2 (A II) («max. 1 Wohnung pro Gebäude»).

Stellungnahme 2: Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen.

#### **Eingabe 3: Fritz und Lotti König-Stähli**

Die Mitwirkenden stellen den Antrag, die Gebäude (Nrn. 7 und 8) auf der Parzelle Jegenstorf (Ballmos) Gbbl.-Nr. 1072 von der Landwirtschaftszone in die Mischzone Dorf umzuzonen.

#### **Eingabe 4: Heinz und Ruth Studer**

Die Mitwirkenden stellen den Antrag, die Gebäude (Nrn. 6, 6a, 6b und 6c) auf der Parzelle Jegenstorf (Ballmos) Gbbl.-Nr. 1082 von der Landwirtschaftszone in die Mischzone Dorf umzuzonen.

Stellungnahme 3 und 4: Gegenstand der vorliegenden Teilrevision ist die Umsetzung BMBV sowie die Zusammenführung der Baureglemente Münchringen, Scheunen und Jegenstorf. Nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind Einzonungen. Die Prüfung und allenfalls die Durchführung möglicher Einzonungen werden im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision vorgenommen. Das Anliegen der Mitwirkenden wird zur Kenntnis genommen und wird zu gegebener Zeit geprüft.

#### **Eingabe 5: Bernhard Witschi und Sabine Köstle**

Die Mitwirkenden erachten die Einführung eines Mehrlängenzuschlages (Art. 212 Abs. 1, Fussnote 4) als unzulässig, mithin als nicht mit dem Planungszweck, wonach materielle Änderungen, soweit möglich, verhindert werden sollen, zu vereinbaren. Die Mitwirkenden stellen sodann auch in Frage, ob die Fussnote überhaupt gültig bzw. rechtswirksam ist, da ein entsprechender Verweis in der Tabelle fehle.

Stellungnahme 5: Mit der Übernahme des Mehrlängenzuschlages, welcher in der Gemeinde Münchringen bis dato galt (Art. 39 Abs. 2), wird im Sinne der Zusammenführung der Reglemente eine als sinnvolle betrachtete Bestimmung aus Münchringen ins Baureglement der Einwohnergemeinde Jegenstorf überführt. Die Bestimmung ändert nichts an der zulässigen Gebäudelänge, sondern führt - auch zum Schutze der Nachbarschaft - für Bauvorhaben, deren Gebäudelänge mehr als 20 m beträgt, eine lineare Erhöhung der Grenzabstände ein; längsseitig max. 1 m, breitseitig max. 3 m. Aus rechtsetzerischen Gründen muss die Fussnote nicht explizit in der Wohnzone 2 oder der Mischzone 2 aufgeführt werden. Ein expliziter Verweis ist erforderlich, wenn aus der Fussnote nicht hervorgeht, für welche Zone oder für welches Mass die ergänzende Bestimmung gilt. Dem ist hier nicht so, die Wohnzone 2 und die Mischzone 2 sind explizit erwähnt.

### 8.2.2 Fazit

Aus der Mitwirkung kann geschlossen werden, dass keine grundlegenden Einwände gegen die Teilrevision bestehen. Hauptanliegen sind Einzonungsanliegen in Ballmos, welche nicht Gegenstand der vorliegenden Planung sind. Die Einzonungsbegehren werden zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit geprüft.

### 8.3 Erste Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüfte die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 15. September 2020. Die Planungsinstrumente wurden anschliessend aufgrund der Genehmigungsvorbehalte angepasst. Ausnahmen werden nachfolgend aufgeführt und, falls nicht in den vorherigen Kapiteln erfolgt, kurz begründet. Ebenso werden einzelne Änderungen, die aufgrund eines Genehmigungsvorbehalts / Hinweises umgesetzt wurden, kurz erläutert:

- Erläuterungsbericht:
  - Zum besseren Verständnis wurde der Erläuterungsbericht präzisiert und das Vorgehen bei der vorliegenden Planung ausgeführt.
  - Materielle Änderungen, welche bei der Revision der Ortsplanung Planbeständigkeit geniessen, werden in Ziffer 3, Seite 10 dargelegt.
- Pläne allgemein:
  - Die Planinhalte ausserhalb des Perimeters der Überführung werden stärker abgeschwächt dargestellt. Damit soll verhindert werden, dass der Eindruck entsteht es handle sich dabei um eine andere Farbgebung der gleichen Inhalte.
- Zonenplan 1 (Siedlung):
  - In der Legende wurde die Unterscheidung zwischen den Grundnutzungen in Jegenstorf und Münchrigen entfernt.
  - Die Signatur «Perimeter Umzonung» wurde durch die Bezeichnung «Umzonung in Grundnutzung» präzisiert.
  - Die erforderlichen Vermassungen wurden vorgenommen.
  - Die Zone «Verkehrsfläche» wurde entfernt; die Zonen wurden in die Strassenmitte erweitert.
  - Bei der vorliegenden Planung wurden die Baureglemente Münchringen und Jegenstorf zusammengeführt. Der Zonenplan 1 Scheunen wird in der vorliegenden Teilrevision nicht überführt und bleibt unverändert bestehen. Eine Zusammenführung der Zonenpläne von Scheunen und Münchringen wird im Rahmen der nächsten Revision der Ortsplanung erfolgen.
- Zonenplan 2 (Landschaft)
  - Die Überführung des Schutzplans wird neu im Erläuterungsbericht dargelegt und vorgenommene Anpassungen werden begründet. Die Genehmigungsvorbehalte und Hinweise bezüglich der Inhalte und Hinweise wurden in die Legende aufgenommen.

- Es wurden keine Änderungen bei der Festlegung des Inventars historischer Verkehrswege (IVS) vorgenommen. Es ist nicht ersichtlich inwiefern die Planung noch nicht genügt.
- Baureglement:
  - Die Vorbehalte wurden, soweit nicht in der nachstehend Aufzählungen Gegenteiliges ausgeführt wird, umgesetzt und das Baureglement wurde entsprechend angepasst.
  - Vorbehalt zu Art. 211 Abs. 2: Dem Vorbehalt fehlt nach Auffassung der Gemeinde die rechtliche Grundlage. Es ist Sache der Gemeinden, die konzeptionelle Planung auf Stufe Gemeinde vorzunehmen. Dazu gehört nebst der Festlegung der «ordentlichen» Zonierung auch die Festlegung der Empfindlichkeitsstufen. Rechtlich besteht die Möglichkeit, falls die Gemeinde dies möchte und falls die Voraussetzung hierfür gegeben sind, eine sog. Aufstufung vorzunehmen. D.h. Gebiete, die von Rechts wegen in der ES I oder II sind, der nächst höheren ES zuzuweisen (Art. 43 Abs. 2 LSV). Der Kanton als Strasseneigentümer – und somit auch als «Lärmverursacher» – kann indes nicht fordern, die Strassensanierung sei durch Aufstufung vorzunehmen. Raumplanung und Lärmsanierung gilt es hier strikt zu trennen.
  - Vorbehalt zu Art. 212 aAbs. 9 und 10: Diesem Vorbehalt fehlt nach Auffassung der Gemeinde die rechtliche Grundlage. Nach Art. 80 SG darf das Gemeinwesen eigene Strassenabstände festlegen. Wenn es dies macht, so gelten die kommunalen Bestimmungen. Das OIK hätte in seinem Fachbericht festhalten können, dass die Bestimmungen nach Art. 212 aAbs. 9 und 10 nicht genügen. Dies ist nicht passiert. Gegenteiliges ist der Fall: Indem das OIK zu Strassenverkehr/ Erschliessung festgehalten hat: «Keine Bemerkungen», hat das OIK implizit auch die Genehmigungsfähigkeit von Art. 212a Abs. 9 und 10 bestätigt. Damit künftig eine Handhabe z.G. des Kantons besteht, wurden Art. 212 eAbs. 8 und 9 dahingehend ergänzt, dass der Strasseneigner dem betroffenen Bauvorhaben jeweils zustimmen muss.
  - Vorbehalt zu A151 Abs. 1: A151 Abs. 1 regelt die sog. GFZo/GFo. Ein Begriff den die BMBV nicht kennt. Die GFZo ist durch das Gemeinwesen zu bestimmen und die gewählte Festlegung ist im Rahmen des der Gemeinde zustehenden Ermessens rechtmässig. An der Festlegung wird festgehalten.

## 8.4 Zweite Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüfte die Planung im Rahmen der zweiten Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen nochmals auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 17. September 2021. Die Planungsinstrumente wurden anschliessend aufgrund der Genehmigungsvorbehalte angepasst. Sämtlichen Vorbehalten wurde Folge geleistet. Nachstehend werden einzelne Änderungen, die aufgrund eines Genehmigungsvorbehalts / Hinweises umgesetzt wurden, kurz erläutert:

- Baureglement:
  - Art. 211 Abs. 1 - Arbeitszone II: Für die Regelung, ob Wohnen in der Arbeitszone II gestattet ist, wird künftig die gleiche Formulierung gewählt wie bei der Arbeitszone I.
  - Art. 212 Abs. 3 lit. c - Attikageschoss: Die Bestimmung wurde gemäss Vorbehalt angepasst. Künftig gilt in Angleichung an die BMBV eine neue Regelung, wonach das Attikageschoss nicht als Vollgeschoss zählt, wenn dessen Geschosshöhe max. 3.5 m und die Rückversetzung auf mind. einer ganzen Seite mind. 2 m und die Geschossfläche des Attikageschosses maximal 70% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.
  - Art. 213 Abs. 3 lit. b - Wintergärten: Die Bestimmung ist nicht genehmigungsfähig, aufgrund dessen wurde lit. b ersatzlos gestrichen. Neu werden sog. «eingeschossige Gebäudeteile» in Art. 213 Abs. 3 lit. c zusammen mit den vorspringenden Gebäudeteilen geregelt.
  - Art. 631 - Antennenanlage: Abs. 2 wurde dahingehend ergänzt, dass neu unter den Begriff Antennenanlage sämtliche Antennen fallen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden *und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können*. Die Priorisierung nach Abs. 3 wurde angepasst. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.

## 8.5 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Nach Abschluss der Vorprüfung und Bereinigung wurde die Planung während 30 Tagen vom 17. Dezember 2021 bis zum 17. Januar 2022 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist wurden weder Einsprachen noch Rechtsverwahrungen eingereicht.

## 8.6 Beschlussfassung, nachträgliche Änderung und Genehmigung

Der Gemeinderat hat die Planung am 06. März 2022 beschlossen und zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet. Die Gemeindeversammlung vom 11. März 2022 hat die Teilrevision der Ortsplanung anschliessend mit grossem Mehr beschlossen.

Die Planung wurde im Anschluss beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht. Im Rahmen der Genehmigung wurden neue geringfügige Vorbehalte gegen die Planung entdeckt. Nach deren Bereinigung wurden die vorgenommenen Änderungen vom 15. Juli bis 15. August 2022 öffentlich aufgelegt und anschliessend durch den Gemeinderat im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV beschlossen.

Abschliessend folgt die Bekanntmachung der Beschlussfassung und die Genehmigung der Planung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR).

Anhang

## Anhang

### ZPP 2 «Dorf» (GBR Münchringen; aufgehoben)

Art. 32 Zonen mit Planungspflicht (Auszug)

.....

#### **a) allgemeine Bestimmungen**

Die Zonen mit Planungspflicht bezwecken

- a) die haushälterische Nutzung des Bodens (verdichtete Bauweise),
- b) die Integration von Bauten und Aussenräumen in das Orts- und Landschaftsbild,
- c) die Errichtung von umweltverträglichen (Materialien, Energie, Erschliessung) und kommunikationsfreundlichen Siedlungsschwerpunkten (Gemeinschaftsanlagen),
- d) das Zusammenfassen von Bauten und Anlagen der Erschliessung (Parkierung), der Ver- und Entsorgung.

.....

#### **b) ortsbezogene Bestimmungen**

<sup>6</sup> Die Zone mit Planungspflicht ZPP2 «Dorf» bezweckt die Ergänzung der bestehenden Bauten zu einer Baugruppe mit Neubauten. Die bestehende Struktur mit dem schützenswerten Bauernhaus als zentralem Element soll rücksichtsvoll ergänzt werden. Neubauten haben überwiegend Holzfassaden aufzuweisen. Die Erschliessung der Bauten erfolgt mittels Einstellhalle.