

GENEHMIGUNG

## **Einwohnergemeinde Jeggenstorf**

### **Revision Ortsplanung**

---

---

#### Erläuterungsbericht

bestehend aus:

- Zonenplan 1 (Siedlung)
- Zonenplan 2 (Landschaft)
- Zonenplan Naturgefahren
- Baureglement

weitere Unterlagen:

- Verkehrsrichtplan mit Massnahmen
- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Siedlungsrichtplan

Januar 2011

## **Impressum**

### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Jeginstorf

### **Auftragnehmer:**

ecoptima, Spitalgasse 34,  
Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81

### **Bearbeitung:**

B. Kälin, Raumplaner HTL/FSU, Projektleiter  
P. Perren, Fürsprecher, Baureglement  
Dr. R. Luder, Landschaftsplaner  
Beatrice Lerch, Umwelting. FH  
Ralf Petter, Raumplaner FH, Verkehr

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>1</b>
1.1 Allgemeines	1
1.2 Problemstellung	2
<b>2. Grundlagen</b>	<b>2</b>
<b>3. Entwicklungsabsichten</b>	<b>3</b>
<b>4. Bisherige Entwicklung und künftiger Bedarf</b>	<b>4</b>
4.1 Bevölkerung, Betriebe, Schule	4
4.2 Baulandbedarf	6
4.3 Flächen für öffentliche Nutzungen	6
<b>5. Zonenkapazität</b>	<b>6</b>
<b>6. Planungsinstrumente</b>	<b>7</b>
6.1 Zonenplan 1	7
6.2 Zonenplan 2	7
6.3 Zonenplan Naturgefahren	10
6.4 Baureglement	11
6.5 Verkehrsrichtplan	11
6.6 Siedlungsrichtplan	12
6.7 Aufhebung bisheriger Pläne	12
6.8 Erschliessungsprogramm	13
6.9 Verträge	13
<b>7. Bauzonen</b>	<b>13</b>
7.1 Zonenplanänderungen	13
7.2 Bauzonenkapazität	15
<b>8. Erschliessung</b>	<b>15</b>
8.1 Strassen	15
8.2 Langsamverkehr	16
8.3 Öffentlicher Verkehr (ÖV)	16
<b>9. Auswirkungen (Bericht Art. 47 RPV)</b>	<b>17</b>
9.1 Infrastruktur, Arbeiten, Einkaufen und Erholung	17
9.2 Siedlungsentwicklung	18
9.3 Ortsbild- und Landschaftsschutz	18
9.4 Verkehr, Luft- und Lärmbelastung	19
9.5 Energie	19
9.6 Fruchtfolgeflächen	20
9.7 Ökologie / Naturschutz / Gewässer	20
9.8 Altlasten und Naturgefahren	20
9.9 Fazit	21
<b>10. Verfahren</b>	<b>21</b>

10.1 Allgemeines	21
10.2 Vorprüfung und Bereinigung	22
10.3 Auflage	23
10.4 Beschlussfassung und nachträgliche Auflage	24

### **Anhang**

- Entwicklungsplan Jegenstorf
- Berechnung Baulandreserven; Stand Januar 2011

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Allgemeines

bisherige Entwicklung	Jegenstorf hat in den letzten Jahrzehnten als Wohn- und Arbeitsstandort eine starke Entwicklung erfahren. Die guten Verkehrsverbindungen nach Bern und Solothurn und die ausgebaute Infrastruktur und öffentlichen Einrichtungen sowie das weitgehend intakte Umfeld lassen auch in Zukunft eine Nachfrage nach Bauland für Wohnen und Arbeiten erwarten.
gesetzlicher Auftrag	Nutzungspläne sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 RPG). In der Praxis heisst das, dass Nutzungspläne alle 10 bis 15 Jahre zu überarbeiten und an die geänderten Verhältnisse sowie die aktuellen Rechtsgrundlagen von Bund und Kanton anzupassen sind.
Vorgehen	<p>Der Gemeinderat hat den Revisionsbedarf bereits 2005 festgestellt und eine Spezialkommission mit der Vorbereitung und Begleitung der OP-Revision beauftragt. Im September 2007 wurde gestützt auf das Pflichtenheft im Konkurrenzverfahren ein geeignetes Planungsbüro gesucht.</p> <p>In einer ersten Phase wurde gestützt auf das Leitbild ein Entwicklungsplan Jegenstorf erarbeitet, der im Frühsommer 2008 der Bevölkerung zur Kenntnis gebracht werden konnte. Parallel dazu wurden Einzonungswünsche und die Entwicklungsabsichten der Kommission mit den betroffenen Grundeigentümern besprochen und die Richtlinie für die Mehrwertausgleich ausgearbeitet.</p> <p>In je einer Arbeitsgruppe sind die folgenden Themen vertieft bearbeitet worden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Landschaft / ökologischer Ausgleich in der Landwirtschaft</li><li>• Verkehr</li><li>• Baureglement</li></ul>
Bahnhofverlegung und Integration Ballmoos	<p>Im August 2009 konnte die revidierte Ortsplanung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Vorprüfung eingereicht werden. Während der Vorprüfung orientierte der RBS den Gemeinderat über die mögliche Verlegung des Bahnhofs nördlich der Münchringenstrasse. Dies hatte zur Folge, dass vorgesehene Einzonungen im Bereich des möglichen Bahnhofs zu Gunsten einer grösseren Gestaltungsfreiheit zurückgestellt werden mussten und auf Wohnzonen im Gebiet Ischlag verzichtet wurde.</p> <p>Mit dem Vollzug der Gemeindefusion mit Ballmoos auf den 1.1.2010 stellte sich die Frage der planerischen Integration. Auf Wunsch der Ballmooser Bevölkerung wurde die Schaffung einer Bauzone nochmals geprüft und mit der Ausscheidung einer Mischzone Dorf berücksichtigt. Ebenfalls wurden alle anderen Pläne auf das Gebiet von Ballmoos ausgedehnt.</p>

## 1.2 Problemstellung

Die Einwohnergemeinde Jegenstorf strebt abgestimmt auf das Leitbild ein qualitatives Wachstum an, wobei mit Einzonungen primär Lücken im Siedlungsgebiet geschlossen werden und die charakteristischen Grünräume erhalten werden sollen.

Mit der Ablösung von Bauernhofzonen soll die Umnutzung von Bauernhäusern unter Beibehaltung der dörflichen Struktur erleichtert werden.

Der Baulandbedarf der nächsten 10–12 Jahre soll max. 70 % der kantonalen Vorgaben des 15-jährigen Wohnbaulandbedarfs umfassen. Für das Gewerbe soll primär Bauland für die Entwicklung bestehender Betriebe bereitgestellt werden. Die Planungsinstrumente sollen zeitgemäss aufgearbeitet und übersichtlich gestaltet werden.

Bestehende Planungsinstrumente

Die Ortsplanung von Jegenstorf wurde Ende der 80er Jahre erarbeitet, im Dezember 1991 beschlossen und am 22. Januar 1993 durch die Baudirektion genehmigt. Sie besteht aus dem Zonenplan, dem Zonenplan Landschaft und dem Baureglement sowie den Richtplänen «Verkehr» und «Dorfzentrum».

Inzwischen wurden diverse Zonenplanänderungen vorgenommen sowie Überbauungsordnungen erlassen und weitgehend umgesetzt. Diverse ältere Überbauungsordnungen sind zu überprüfen.

Baulandreserven

Jegenstorf weist bei Beginn der Ortsplanung Wohnbaulandreserven im Umfang von ca. 4,5 ha aus. Dagegen sind die Reserven für das Gewerbe mit 0,7 ha bescheiden. Es besteht eine anhaltende Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser.

Verkehr und Landschaft

In den Bereichen Verkehr und Landschaft geht es darum, die vorhandenen Pläne zu überprüfen und zu aktualisieren und auf die heutigen Bedürfnisse abzustimmen.

## 2. Grundlagen

Die wichtigsten Grundlagen sind:

- Kernplanung / Richtplan Dorfzentrum vom Dezember 1985
- Inventar der naturschützerisch wertvollen Landschaftsteile, Juli 1987
- Zonenplan vom 22. Januar 1993
- Zonenplan Landschaft vom 22. Januar 1993
- Baureglement vom 22. Januar 1993
- Richtplan Verkehr vom 22. Januar 1993
- Verkehrsrichtplan Zentrum, Entwurf vom 25.10.2000
- Bauinventar der Gemeinde Jegenstorf vom 6. August 2003
- div. Überbauungsordnungen
- Gefahrenkarte (Jegenstorf November 2009, Ballmoos Mai 2010)

### 3. Entwicklungsabsichten

Allgemeine	<p>Die Gemeinde strebt ein qualitatives Wachstum an. Bei Ein- und Umzonungen, die eine wesentliche Wertvermehrung zur Folge haben, wird der planerische Mehrwert ausgeglichen.</p>
Siedlungsentwicklung und -gestaltung	<p>Die bauliche Entwicklung soll primär im bestehenden Siedlungsgebiet erfolgen. Insbesondere soll Bauland für Eigentumswohnungen und für Einfamilienhäuser bereitgestellt werden. Die Siedlungsentwicklung im Bereich Wohnen soll nach Innen gerichtet werden (primär Auffüllung von Lücken). Der Ortskern und Ballmoos sollen den dörflichen Charakter behalten, wobei das Zentrum von Jegenstorf mit Läden und Dienstleistungsbetrieben attraktiv bleiben soll.</p> <p>Das Bauinventar ist durch die Kantonale Denkmalpflege erarbeitet und in Kraft gesetzt worden. Es soll in behördenverbindlicher Weise in die Ortsplanung einfließen.</p>
Verkehr / Umwelt	<p>Der Verkehrsrichtplan ist auf die umgesetzte Zone Tempo 30 (Bahnhofquartier) auszurichten, wobei diese möglichst flächendeckend vorzusehen sind. Die Siedlungsentwicklung und der Verkehr sollen aufeinander abgestimmt werden. Die vom RBS im Sommer 2009 vorgestellte mögliche Verlegung des Bahnhofs in nördlicher Richtung in das Gebiet zwischen Kirchgasse und Valiant-Bank wird geprüft. Die Realisierung ist jedoch frühestens in fünf Jahren möglich. Im Rahmen dieser Revision ist zu prüfen ob planerische Sofortmassnahmen zu treffen sind. Weitere Verbesserungen des öffentlichen Verkehrs geht die Gemeinde zusammen mit der RVK aktiv an. Besondere Beachtung ist dem Langsamverkehr (Langsamverkehrszonen, Fuss- und Radwegnetz ergänzen, Schulwegsicherung) zu schenken. Die Gefahrenkarte wurde im regionalen Rahmen durch den Wasserbauverband Urtenenbach erarbeitet und hat für Jegenstorf keine erheblichen Auswirkungen zur Folge.</p>
Landschaft / Erholung	<p>Die wertvollen Landschaftselemente sind durch das vorhandene Inventar von 1987 und im Zonenplan 2 Landschaft aufgenommen. Die ÖQV-Planung (Vernetzung ökologischer Ausgleichsflächen) wurde parallel zur OP-Revision erarbeitet. Gestützt darauf soll die Erarbeitung eines Landschaftsentwicklungskonzepts (LEK) mit den Landwirten geprüft werden.</p>
Baureglement	<p>Das Baureglement hat sich im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich bewährt und bietet keine speziellen Probleme. Aufgrund übergeordneter Erlasse, den Erfahrungen und anderweitig beobachteten Tendenzen sind folgende Bereiche zu prüfen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bauabstand von Gewässern</li><li>- Reduzierte Bauabstände bei nachbarlicher Zustimmung</li><li>- Zonen mit Planungspflicht</li><li>- Zonen für öffentliche Nutzungen</li></ul>

- Baugestaltung und Ortsbildpflege
- Energie
- Übereinstimmung mit dem Organisationsreglement

Es soll geprüft werden, ob das Baureglement nach dem neuen Muster des Kantons strukturiert werden soll.

#### Infrastrukturen

Die Bauzonen sind grundsätzlich erschlossen. Das GEP (Generelle Entwässerungsplanung) liegt vor. Die wichtigsten Werkleitungen sind auf eine Bewohnerzahl ausgelegt, die über den Zielen der OP-Revision steht. Die Strassen sind weitgehend gut ausgebaut. Die Massnahmen zu Verkehrsberuhigung sind weiterzuführen. Dort wo weitere Erschliessungsanlagen nötig sind, ist deren Erstellung und Finanzierung im Rahmen von Ein- und Umzonungen vertraglich sicherzustellen.

#### Öffentlicher Verkehr

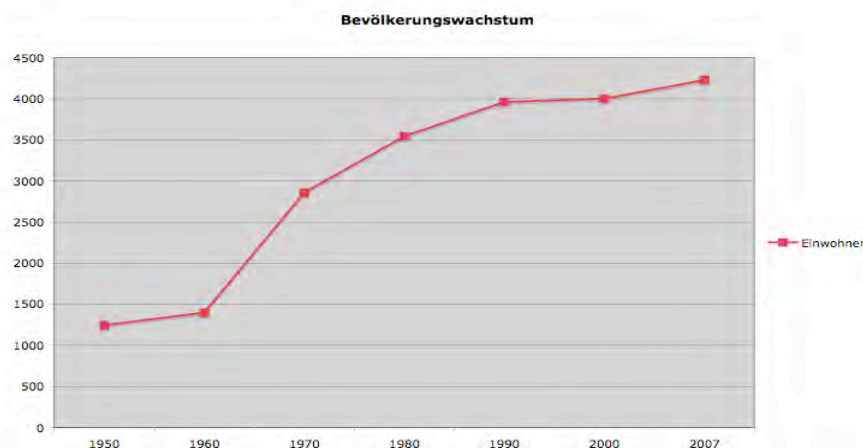
Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist durch die S-Bahn (RBS) und mit die Regionalbuslinie nach Messen sowie den Bus-Versuchsbetrieb nach Hindelbank auf einen zeitgemässen Betrieb ausgebaut worden.

#### Flächen für Nutzungen im öffentlichen Interesse

Flächen für öffentliche Nutzungen sind im Siedlungsgebiet weitgehend ausreichend sichergestellt. Ergänzungen für Bedürfnisse der Sportvereine (Aussensportanlagen) sind sicherzustellen.

## 4. Bisherige Entwicklung und künftiger Bedarf

### 4.1 Bevölkerung, Betriebe, Schule





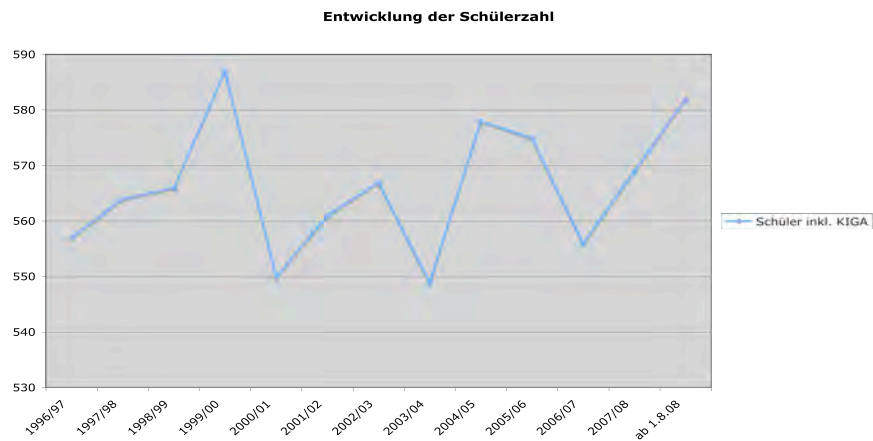
Jahr	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Einwohner <sup>1</sup>	1245	1397	2858	3541	3960	3999	4732 <sup>2</sup>
Zunahme in %		12.2	104.5	23.9	11.8	1.0	18.3

Das durchschnittliche Wachstum seit 1980 beträgt um die 7%, wobei die Stagnation zwischen 1990 und 2000 auf die allgemeine schwache Bautätigkeit mit sehr hohen Hypothekarzinsen zurückzuführen ist.

Nach der Fusion mit Ballmoos zählte die neue Gemeinde Jegenstorf am 1. April 2010 4744 EinwohnerInnen, davon 54 BallmooserInnen.

Schule

Die Schülerzahlen sind aufgrund der regen Bautätigkeit in den letzten Jahren nur leicht angestiegen. Die zulässigen Wohnbaulandreserven im Umfang von 10.9 ha sind auf eine durchschnittliche Ausnützungsziffer von 0.3 ausgelegt und werden bei einer gleichmässigen Bautätigkeit kaum zu einer sprunghaften Zunahme der Schülerzahlen führen, weil der relativ hohe Schüleranteil der jüngeren Neubauquartiere mit zunehmendem Alter rückläufig ist und sogar unter den Durchschnitt fallen wird.



Schuljahr	96/97	97/98	98/99	99/00	00/01	01/02	02/03
Schülerzahl	557	564	566	587	550	561	567
Einwohner	3941	4048	4063	4068	4073	4099	4108

<sup>1</sup> Einwohner gemäss Erhebung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung

<sup>2</sup> Einwohner gemäss Statistik der Gemeinde inkl. 54 Einwohner von Ballmoos

Schuljahr	03/04	04/05	05/06	06/07	07/08	08/09	09/10
Schülerzahl <sup>3</sup>	549	578	575	556	569	582	586
Einwohner	4185	4258	4268	4306	4534	4621	4744

Betriebe Die Anzahl der Betriebe erhöhte sich zwischen 1990 und 1995 leicht von 163 auf 166 Betriebe und stieg bis 2005 auf 190 Betriebe an. Die Zahl der Beschäftigten entwickelte sich im gleichen Rahmen. Sie wies 2005 721 Vollzeitbeschäftigte und 557 Teilzeitbeschäftigte aus.

## 4.2 Baulandbedarf

Baulandbedarf Wohnen gemäss kantonalem Richtplan Die Erhebung des 15-jährigen Baulandbedarfs für das Wohnen stützt sich auf das Massnahmenblatt A\_01 des kantonalen Richtplans. Bei der Ermittlung wurden die Bevölkerungsentwicklung und der zusätzliche Raumbedarf der bereits ansässigen Bevölkerung berücksichtigt. Die durchschnittliche Ausnützungsziffer AZ wird mit 0.3 vorgegeben. Zudem wurde für Jegenstorf ein Gewichtungsfaktor von 1.0 (übrige Gemeinden ohne Zentrumsfunktion) eingesetzt. Gestützt auf diese Berechnungsgrundlagen beträgt der kommunale Baulandbedarf Wohnen gemäss kantonalem Richtplan ca. 12.1 ha. Der Bedarf für die ansässige Bevölkerung wird mit der Schaffung der Mischzone Dorf abgedeckt.

Baulandbedarf für das Gewerbe Beim Bedarf des Gewerbes (Arbeiten) verlangt der Kanton für Flächen ab 0.5 ha die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr.

## 4.3 Flächen für öffentliche Nutzungen

In der Gemeinde Jegenstorf sind neben den bekannten Vorhaben ausser mögliche Bahnhofverlegung, zusätzliche Sportplätze und für den Freizeitbereich auf absehbare Zeit keine grössere Vorhaben mit öffentlicher Nutzung zu erwarten, die die Schaffung zusätzlicher Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) oder einer Zone für Sport und Freizeitanlagen erforderlich machen (vgl. 3.).

## 5. Zonenkapazität

Bei Planungsbeginn im 2007 verfügte die Gemeinde Jegenstorf in den Wohnzonen, den Wohn- und Gewerbe-zonen, den Zonen mit Planungspflicht und den Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen über theoretische Wohnbaulandreserven im Umfang von 4.11 ha. Die Gewerbe-

<sup>3</sup> Total Schüler Volksschule und Kindergarten inkl. auswärtige Schüler

landreserven betragen noch 0.75 ha. Seither haben sich die bestehenden Reserven durch die bautätigkeit verändert (vgl. Anhang).

Fazit Aufgrund dieser Ausgangslage sind für eine normale Entwicklung in den Bereichen Wohnen und Arbeiten zusätzliche Flächen erforderlich.

## 6. Planungsinstrumente

### 6.1 Zonenplan 1

Allgemein Der Zonenplan 1 legt die Bau- und Spezialzonen sowie die Gebiete mit Lärmaufstufung längs der Kantonsstrasse fest. Er ist einerseits im Sinne einer Nachführung auf die heutigen Gegebenheiten (Umzonungen überbauter Gebiete und Grenzbereinigungen) angepasst worden. Die bedeutenden Änderungen betreffen die neuen Wohn-, Misch- und Arbeitszonen sowie die Spezialzonen, mit denen die bauliche Entwicklung der nächsten Jahre erheblich mitgeprägt werden sowie die Zonen für Sport und Freizeitanlagen (vgl. 7.1). Auf die explizite Darstellung von Landwirtschaftsland am Siedlungsrand wird verzichtet.

Wohnbauzonen-Bilanz Der Spielraum für die Einzonung neuer Wohnbauzonen ist durch die kantonalen Vorgaben begrenzt und soll mit der vorliegenden Revision nicht ausgeschöpft werden.

Waldfeststellung Wo Bauzonen an Wald angrenzen, wurde durch die zuständige kantonale Waldabteilung der Waldrand bestimmt, resp. im Bereich Rotonda von der vormaligen Überbauungsordnung übernommen. Mit der Auflage und Genehmigung der OP-Revision werden die Waldränder im Bereich von Bauzonen verbindlich festgelegt.

### 6.2 Zonenplan 2

Ausgangslage Der heute gültige Zonenplan 2 Landschaft, stammt aus dem Jahr 1993 (Genehmigung am 22. Januar 1993). Grundlage dazu bildet das «Inventar der naturschützerisch wertvollen Landschaftsteile» vom Juli 1987, das überprüft wurde. Der Plan von 1993 beschränkt sich auf das Gebiet ausserhalb der Bauzonen und legt folgendes fest:

- Landwirtschaftszone
- Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet Eglismatt
- geschützte Naturobjekte Tümpel Silberewald
- geschützter Bachlauf inkl. Uferbereich
- geschützte Hecke
- geschützte Einzelbäume

Nach der Einführung der Bundesverordnung vom 4. April 2001 über die regionale Förderung der Qualität und der Vernetzung von ökologischen Ausgleichsflächen in der Landwirtschaft (Öko-Qualitätsverordnung ÖQV; SR 910.14) wurde die kantonale Verordnung an die neuen Verhältnisse angepasst.

Der Gemeinderat beschloss, den Zonenplan 2 Landschaft zusammen mit den dazugehörigen Artikeln des Gemeindebaureglements inhaltlich zu überprüfen und zu aktualisieren.

Ziele

- Ökologisch besonders wertvolle Flächen und Objekte sowie ortsbildprägende Einzelbäume grundeigentümerverschuldet schützen.
- Durchgrünung des Siedlungsgebiets erhalten und fördern.
- Schutzzonenplan und Richtplan «ökologische Vernetzung» aufeinander abstimmen.

Planinhalte / Anpassungen

Die Inhalte des Schutzzonenplans 1993 wurden überprüft und an die heutigen Gegebenheiten angepasst.

Der Zonenplan 2 umfasst neu das gesamte Gemeindegebiet und beinhaltet folgende Elemente als Festlegung:

Schutzobjekt/Schutzzone	Erläuterungen
Landwirtschaftszone	Nicht dargestellt
Ortsbildschutzgebiet	Die Ortsbildschutzgebiete werden gemäss Baugruppe des Bauinventars festgelegt.
Schutzgebiet Schloss und Umgebung	Dieses Gebiet wird unverändert aus dem Zonenplan 1 vom 22. Januar 1993 übernommen.
Historischer Verkehrsweg mit Substanz (gemäss IVS)	Die Inhalte wurden übernommen aus dem Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS).
Landschaftsschutzgebiet	Die Gebiete werden weitgehend unverändert aus dem Schutzzonenplan von 1993 übernommen. Eine Ergänzung betrifft das Gebiet Gansweid am Ballmoosbach, das aufgrund der rechtskräftigen Gewässerschutzzone nicht als Bauland eingezont werden kann. Das Landschaftsschutzgebiet wird auf der rechten Uferseite des Baches um 15m ausgedehnt.
Archäologische Schutzgebiete	Diese Schutzgebiete sind nach Vorgabe der kantonalen Fachstelle übernommen worden.

Schutzobjekt/Schutzzone	Erläuterung
Naturschutzgebiet Eglismatt	Feuchtwiese in einer Waldlichtung, umgeben von Entwässerungsgraben. Die Wiese ist schattig und ohne seltene und gefährdete Pflanzenarten. Der Wert des Standortes ist gegeben als Landschaftselement sowie als potentielle natürliche Nasswiese bei Unterlassung der Entwässerung (Gemäss ZP 2 Landschaft, 22. Januar 1993).
geschützte Naturobjekte, Tümpel Silberewald	Senke im Wald, die sich zu einem naturnahen Tümpel entwickelt hat. Der seichte Tümpel dient als Amphibien-Laichplatz. Dem feuchten Standort entsprechend sind im Jungwuchs Erlen aufgekommen, die den Tümpel zum restlichen Waldgebiet deutlich abgrenzen. Der Standort ist von hohem naturschützerischen Wert (Gemäss ZP 2 Landschaft, 22. Januar 1993).
geschützter Einzelbaum Baumreihe	Markante Bäume und Baumreihen, die einen besonderen Wert für die Durchgrünung des Siedlungsgebietes haben oder das Orts- und Landschaftsbild stark mitprägen.

#### Hinweise

Die schützens- und die erhaltenswerten Bauten gemäss Bauinventar, geschützte Hecken und Feldgehölz, Gewässerschutzgebiete sowie Fliessgewässer und Wald sind übergeordnet geschützt und daher als Hinweis im Zonenplan 2 dargestellt. Als weiterer Hinweis enthält der Zonenplan 2 die Grünzonen und Bauzonen des Zonenplans 1, wobei die Zonen für öffentliche Nutzungen und die Zonen für Sport und Freizeitanlagen farblich hervorgehoben werden.

Die Überprüfung des Inventars von 1987, resp. des Schutzzonenplans von 1993 ergab hinsichtlich nicht mehr bestehender Objekte wenige Differenzen:

- Ein Einzelbaum im Gebiet Neuholz besteht nicht mehr.
- Im Silberewald besteht nur noch ein Tümpel

Soweit sich die Differenzen nicht nachvollziehbar erklären lassen, nimmt die Gemeinde mit den Grundeigentümern Kontakt auf, um das weitere Vorgehen festzulegen.

#### Neue Elemente

An der Begehung zur Überprüfung bestehender Objekte konnten folgende neue Elemente ermittelt und im Zonenplan 2 aufgenommen werden:

##### **Hecke im Hursch**

Angrenzend an den Wald wurden verschiedene Heckengruppen angelegt. Die Hecken sind ausschliesslich mit einheimischen Straucharten vielfältig

bestockt. Weitere wertvolle Elemente wie ein ausreichender Krautsaum, ein Lesesteinhaufen und Asthaufen ergänzen die Hecke.

#### **Hecke bei der Rotonda**

Als Abschluss zwischen dem Parkgelände der Alterssiedlung Rotonda und der Landwirtschaftszone dient eine neu angelegte Wildhecke mit Krautsaum. Die Hecke ist ausschliesslich mit einheimischen Straucharten vielfältig bestockt.

#### **Hecke im Neuholz**

Die Hecke liegt im offenen Landwirtschaftsgebiet und ist vielfältig mit einheimischen Gehölzen bestockt. Sie liegt einerseits an einem Feldweg und bietet eine Sitzbank.

#### **Hecke Hambüel**

Die Hecke führt entlang der Hauptstrasse und grenzt auf der anderen Seite an die Zone für Sport- und Freizeitanlagen. Die Hecke ist mit einheimischen Gehölzen bestockt.

#### **Bach im Moos**

Der Bach führt von der Gemeindegrenze zu Iffwil in einem schmalen, begradigten, mit Blocksteinen verbauten Graben durch Landwirtschaftsgebiet. Die Ufer sind nur teilweise und spärlich begrünt.

#### **Gehölz am Grubenrand**

Der Grubenrand (Land der Gemeinde) wurde seinerzeit mit einem Gehölz stabilisiert und ökologisch aufgewertet. Auf einen Eintrag im Zonenplan 2 wird verzichtet.

#### **Baureglement**

Das Gemeindebaureglement regelt im Abschnitt 51 Ortsbildpflege (Art. 513 und 514) sowie im Abschnitt 52 Pflege der Kulturlandschaft und der naturnahen Landschaft die Objekte und Gebiete des Zonenplans 2. Entsprechende Ersatz- und Förderungsmassnahmen werden im Abschnitt 53 geregelt.

### **6.3 Zonenplan Naturgefahren**

Die für die Bauzonen relevanten Naturgefahren sind anhand der Gefahrenkarte für Jegenstorf und Ballmoos im Zonenplan Naturgefahren festgelegt (vgl. Art. 54 GBR). Die Gefährdung der Bauzonen geht vom Moosbach aus, wobei vom Überflutungssperimeter nur wenige Baugrundstücke mit mittlerer und geringer Gefährdung betroffen sind. Erhebliche Gefahren bestehen nur direkt am Moos- und am Urtenenbach. Am Zusammenschluss mit dem Dorfbach besteht eine Rückstaugefahr und westlich des Bahnhofs kann eine kleine Senke mit Wasser gefüllt werden.

## 6.4 Baureglement

Allgemeines	Das Baureglement ist nach dem Musterbaureglement von 2006 vollständig überarbeitet und neu strukturiert worden.
Wesentliche Änderungen	<p>Die wesentlichen Änderungen betreffen die folgenden Bereiche:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Verzicht auf einen minimalen Gewerbe-, resp. Wohnanteil in der Mischzone M2</li><li>- Eingeschränkte Zulassung von Flach- und Pultdächern mit Regelung der Attikageschosse (anlässlich der GV vom 26. November 2010 si-stiert, vgl. 10.4)</li><li>- Reduzierter Gebäudeabstand mit Zustimmung des Nachbarn</li><li>- Überarbeitung und Ergänzung der Spezialzonen-Vorschriften (ZPP, ZÖN, ZSF)</li><li>- Überarbeitung und Ergänzung der Schutzgebiets-Vorschriften</li><li>- Vorschriften zum Gewässerraum und zu den Naturgefahren</li><li>- Nutzungsbonus für Bauten mit besonders niedrigem Energiebedarf</li><li>- Verankerung der Mehrwertausgleiches</li><li>- Neuregelung der Zuständigkeit: weitgehende Delegation auf die Bau-kommission und die Verwaltung</li></ul>

## 6.5 Verkehrsrichtplan

### 6.5.1 Inhalte des Richtplans Verkehr

Die Massnahmen im Bereich Verkehr beinhalten:

- Die Aufwertung und Verkehrssicherheit der Achse Bernstrasse–Solothurnstrasse
- die Verbesserung Verkehrsknoten auf der Hauptachse und Zuzwil-/Iffwilstrasse (Zentrum)
- die Tempo-30-Zonen
- die Verbesserung des Parkplatzangebots im Zentrum
- die Aufwertung der Ortsverbindungsstrassen nach Iffwil und Münch-ringen, Ballmoos und Zuzwil
- die Ergänzung des Fusswegnetzes

Das Fuss- und Wanderwegnetz wird als verbindlicher Inhalt dargestellt. Als Hinweis sind die Radwege, die Buslinien und Haltestellen der Bahn sowie weitere informative Gegenstände eingetragen.

### 6.5.2 Funktion

Der Richtplan Verkehr (RP V) im Massstab 1:5000 besteht aus den Plänen «Strassenkategorien» sowie «Massnahmenplan» mit den dazu gehörenden «Massnahmenblättern 1–10». Mit den Massnahmenblättern werden die Zu-ständigkeit, die Koordination mit dem Kanton und weiteren Stellen darge-legt und Prioritäten gesetzt. Der Verkehrsrichtplan ist behördenverbindlich und wird durch den Gemeinderat beschlossen.

### **6.5.3 Umsetzung**

Die Umsetzung erfolgt nach Dringlichkeit und im Rahmen der Finanzplanung. Vorbehalten bleibt die Realisierung auf vertraglicher Basis im Rahmen von Bauvorhaben Dritter.

## **6.6 Siedlungsrichtplan**

Der Siedlungsrichtplan ermöglicht gestützt auf den kantonalen Richtplan Einzonungen innerhalb des zulässigen Wohnbaulandkontingents auch ausserhalb einer ordentlichen Revision der Ortsplanung vorzunehmen. Es wird auf den entsprechenden Erläuterungsbericht verwiesen.

## **6.7 Aufhebung bisheriger Pläne**

Die Überprüfung der vorhandenen Pläne hat gezeigt, dass verschiedene ältere Pläne nicht mehr aktuell und kaum mehr Wirkung haben. Solche Pläne sollen zur Verbesserung der Rechtssicherheit aufgehoben werden. Zuständig für die Aufhebung von Richtplänen und Überbauungsordnungen die durch den Gemeinderat beschlossen wurden ist der Gemeinderat, für die anderen Pläne ist die Gemeindeversammlung zuständig. Mit dem in Kraft treten der revidierten Ortsplanung werden aufgehoben (vgl. auch Art. 704 GBR):

- Zonenplan vom 22. Januar 1993
- Zonenplan Landschaft vom 22. Januar 1993
- Baureglement vom 22. Januar 1993
- UeO «Iffwilstrasse» Dorfzentrum vom 12. April 1984
- Teil-UeO «Spital» vom 24. März 2003

Bereits früher aufgehoben wurden mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 15. März 2000 die noch älteren Alignementspläne aufgehoben. Mit Beschluss des Gemeinderates werden im Rahmen der OP-Revision folgende Richtpläne aufgehoben:

- Nutzungsrichtplan vom 15. März 1980
- Dorfzentrum Kernplanung vom 15. Mai 1986
- Verkehrsrichtplan vom 22. Januar 1993
- Basiserschliessungsanlagen vom 22. Januar 1993
- Richtplan Staffel-Säget vom 18. Juli 2000
- diverse Strassenpläne



## 6.8 Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm wurde auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung der OP-Revision erarbeitet. Neue Erschliessungsanlagen sind für folgende Grundstücke erforderlich:

- Parz. 1153, ZPP 6 Brauerei
- Parz. 372, Oberdorf
- Parz. 180, Gewerbezone Bernfeld und Ausbau Bernfeldweg
- Parz. 1393, Zuzwilstrasse/Chrüzeichweg
- Parz. 566, Solecht
- Parz. 88, Bim Schloss
- Parz. 1506, Zuzwilstrasse
- Parz. 135, Chrüzeichweg

Die voraussichtlichen Bruttoerschliessungskosten betragen ca. Fr. 7.8 Mio.

## 6.9 Verträge

Der Gemeinderat schliesst zu den geplanten Einzonungen mit den Grundeigentümern Mehrwertausgleichsverträge ab. Grundlage dazu bildet die Richtlinie des Gemeinderats über den Ausgleich des planungsbedingten Mehrwerts, die eine Gleichbehandlung aller betroffenen Grundeigentümer garantiert.

## 7. Bauzonen

### 7.1 Zonenplanänderungen

Vorbemerkung	Nachfolgend nicht beschrieben, jedoch im Zonenplan 1 ausgewiesen sind diverse Anpassungen an die heutigen Verhältnisse (alle erheblichen Zonenplanänderungen sind rot umrandet).
2 Zur Brauerei	Zwischen altem Dorfteil und diversen neueren Bauten sollen ca. 7000 m <sup>2</sup> Bauernhofzone durch die ZPP Nr. 6 für Wohnen abgelöst werden. Als Übergang ist im Bereich des bestehenden Fussweges die Verlängerung der Grünzone vorgesehen.



22

Die Gartenbau-Zone zwischen RBS und Solothurnstrasse wird aufgehoben und in eine 2-geschossige Mischzone (8970 m<sup>2</sup>) umgezont.



17 / 20 Bernfeld

Das Grundstück Nr. 180 der Einwohnergemeinde wird mit einer Fläche von 2,7 ha der Arbeitszone zugeteilt und soll bei Bedarf u.a. dem lokalen Gewerbe zur Verfügung gestellt werden. Das ehemalige Bauernhaus mit dem Hofumschwung wird der Mischzone zugeteilt.



21 Holzmühleweg

Als Ergänzung der Schul- und Sportanlagen am Holzmühleweg ist an der Grenze zu Münchringen vorgesehen, die Sportanlagen um die Parzelle Nr. 145 im Halte von 1,5 ha zu erweitern. Damit sollen in erster Linie Bedürfnisse der Sportvereine gedeckt werden.



36 Bim Schloss

Als Ergänzung der Wohnzone WE sollen zwischen Münchringenstrasse und Brügackerstrasse weitere knapp 5000 m<sup>2</sup> eingezont werden.



Haenni-Areal,  
Bernstrasse  
(spätere separate  
Vorlage; vgl. Hinweis  
im Zonenplan)

Während der abschliessenden Vorprüfung wurde ein Umzonungsgesuch für das Industrieareal eingereicht mit dem Zweck, die bereits bestehende Drittnutzung mit Verkauf zu ergänzen. Diese erfordert vertiefte Abklärungen zur Erschliessung, die aus zeitlichen Gründen zu einer der Ortsplanung nachgelagerten Zonenplanrevision führen.



Neben diesen grösseren Einzonungen sind diverse Umzonungen vorgesehen. So wird der Spielplatz am Dorfbach an Stelle einer Zone für öffentliche Nutzungen einer Zone für Sport und Freizeitanlagen zugeteilt.

Die ZPP k «Spital» und die dazugehörige Überbauungsordnung werden durch die Zone für öffentliche Nutzungen «Rotonda» abgelöst, die für die längerfristige Entwicklung wesentlich mehr Gestaltungsspielraum ermöglicht.

Diverse ehemalige Bauernhäuser im Dorfgebiet und das engere Siedlungsgebiet von Ballmoos werden der neuen Mischzone Dorf zugeteilt, die durch eine bessere Nutzung den Erhalt dieser für das Ortsbild wichtigen Häuser bezweckt.

#### Bahnhofverlegung

Gestützt auf erste Vorabklärungen des RBS zur Bahnhofverlegung und dessen Erschliessung behält sich der Gemeinderat vor, die Parzellen Nr. 325.02 und weitere Grundstücke um den möglichen neuen Bahnhof, gestützt auf einen Siedlungsrichtplan, später einer Zone mit Planungspflicht zuzuweisen. Damit können die längerfristigen und übergeordneten Interessen einer optimalen Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs sichergestellt werden. Weitere Massnahmen auf Stufe Nutzungsplanung sollen einer nächsten Revision vorbehalten bleiben, wenn die Realisierung der Bahnhofverlegung rechtlich und finanziell gesichert sein sollte.

## 7.2 Bauzonenkapazität

Der Zonenplan 1 zeigt, dass die neuen Bauzonen zu einer Abrundung des Baugebiets führen.

Eine Bilanz zur Kapazität der Bauzonen ist im Anhang aufgeführt. Diese belegt, dass im Bereich Wohnen die Vorgaben des kantonalen Richtplans nicht ausgeschöpft werden (max. 12.1 ha; bestehende Reserven 3.57 ha; neue Reserven 2.47 ha, total 6.04 ha).

## 8. Erschliessung

### 8.1 Strassen

Die Strassenkategorien sind mit dem Verkehrsrichtplan festgelegt. Die Basiserschliessung von Jegenstorf ist weitgehend bestehend. Abschnittsweise sind auch in Zukunft Anpassungen vorzunehmen, namentlich für eine allfällige Verlegung des Bahnhofs. Die Zonenplanänderungen erfordern zum Teil den Neubau oder den Ausbau von Detailerschliessungsstrassen. Die Erstellung wird soweit möglich auf vertraglicher Basis zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern sichergestellt (vgl. 6.6 Erschliessungsprogramm).

## 8.2 Langsamverkehr

Für den Langsamverkehr soll das dichte Strassen- und Wegnetz zum Teil umgestaltet (Zonen Tempo 30) und im Rahmen von Überbauungen ergänzt werden. Namentlich achtet die Gemeinde darauf, dass die Durchlässigkeit des Langsamverkehr-Netzes erhalten und wo möglich verbessert werden kann.

## 8.3 Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Das Zentrum von Jegenstorf und grosse Teile der Bauzonen sind durch die den RBS gut erschlossen (Kategorie B–E). Die regionalen Buslinien tragen aufgrund der geringen Fahrplandichte (< 10 Kurspaare) nicht zu einer wesentlichen Verbesserung der Erschliessungsgüteklasse bei. Die Um- und Einzonungen entsprechen den Vorgaben des Kantonalen Richtplans A\_01 für Wohnbauland (80 % der Neueinzonung sind mit dem ÖV erschlossen) und A\_05 für Arbeitszonen (> 1 ha EGK D/E).

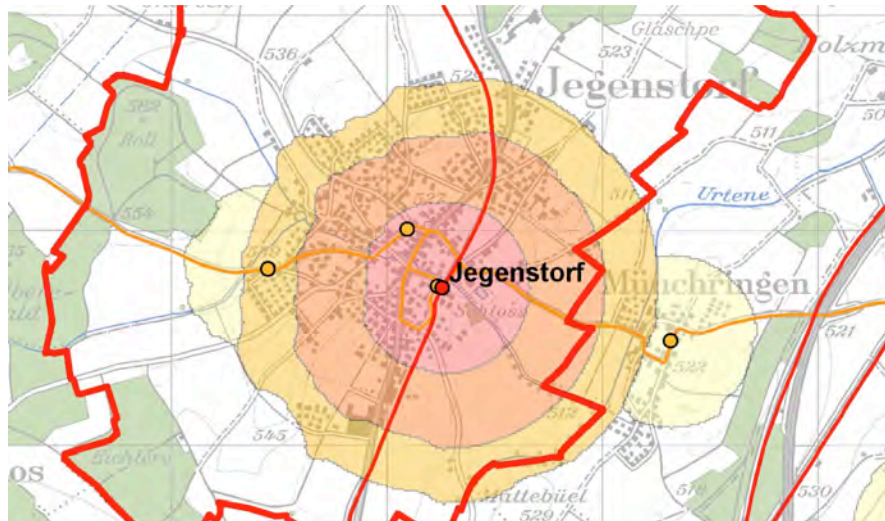


Abb.: ÖV-Güteklassen aus Geoportal.be: rot = B, orange = C, gelb = D

Hinweis: Mit der Bahnhofverlegung werden sich auch die ÖV-Erschliessungsgüteklassen um ca. 600 m nach Norden verschieben

Ein Nachweis zur Erschliessung der neuen Bauzonen durch den öffentlichen Verkehr befindet sich im Anhang der Tabelle zu den Zonenplanänderungen.

## 9. Auswirkungen (Bericht Art. 47 RPV)

### 9.1 Infrastruktur, Arbeiten, Einkaufen und Erholung

ÖV-Erschliessung	Jegenstorf ist durch den öffentlichen Verkehr (S-Bahnlinie) weitgehend ausreichend erschlossen (vgl. 8.3). Prioritär verfolgt die Gemeinde auf der Linie Bern–Solothurn die Einführung des ¼-Stunden-Taktes und eine Abstimmung zwischen Planung Bahnhofverlegung und dessen Erschliessung. Weiter wird eine Verbesserung der öV-Erschliessung für die südlichen Arbeitszonen geprüft.
Öffentliche Bauten und Anlagen	Jegenstorf verfügt grundsätzlich über eine gut ausgebaute Infrastruktur (Schulen, Sportanlagen, Verwaltung, Abwasseranlagen, Wasserversorgung, Gasversorgungsnetz), die auf eine Bevölkerung von mehr als 5000 Personen ausgelegt oder mit vertretbarem Aufwand ausgebaut werden kann. Auf den Schulstandort Jegenstorf wirkt sich auch die Entwicklung der umliegenden Gemeinde aus, deren Schüler teilweise nach Jegenstorf kommen. Eine Bevölkerungszunahme von 400–500 Personen könnte unter Umständen 2–4 zusätzliche Schulräume erfordern. Zur Zeit stehen noch 2 Klassenzimmer zur Verfügung.
Arbeiten und Einkaufen	Jegenstorf weist ausser dem Bernfeld keine reinen Arbeitszonen auf und verfügt über keine Einkaufszentren oder grösseren Verkaufsgeschäfte (Ausnahme neuer COOP und LANDI). Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die vorhandenen Geschäfte weitgehend sichergestellt. Die Erweiterung der Arbeitszone Bernfeld auf Land der Gemeinde ermöglicht es, dieses gezielt an Gewerbetreibende mit Bezug zu Jegenstorf abzugeben. In einem separaten Verfahren wird eine Umzonung des ehemaligen Haenny-Areals an der Bernstrasse für zusätzliche Verkaufsnutzungen geprüft (vgl. 7.1).
Erschliessungsprogramm	Für folgende Gebiete wird ein Erschliessungsprogramm erarbeitet anhand dessen anlässlich der Gemeindeversammlung über die Folgekosten orientiert wird: <ul style="list-style-type: none"><li>- Parz. Nrn. 566 und 826, Mischzone M2 an der Solothurnstrasse</li><li>- Parz. Nr. 88, Wohnzone WE an der Brügghackerstrasse</li><li>- Parz. Nr. 1153, ZPP Nr. 6 „Brauerei“</li><li>- Parz. Nr. 180.01, Arbeitszone Bernfeld</li><li>- Parz. Nr. 279, Mischzone Dorf an der Wiggiswilstrasse</li></ul> Mit Ausnahme des Ausbaus für die Erschliessung der Arbeitszone A II „Bernfeld“ handelt es sich um Anlagen der Detailerschliessung, die zu 100 % durch die Grundeigentümer zu finanzieren sind.

## 9.2 Siedlungsentwicklung

Übergeordnete Vorgaben/Umfeld	Der Kanton hat sich im Richtplan gegen eine gleichmässige bauliche Entwicklung und für eine Stärkung der Zentren und der übergeordneten Entwicklungsachsen eingesetzt. Jegenstorf gehört weder zum Agglomerationskern von Bern noch zu einer Entwicklungsachse. Trotzdem wird Jegenstorf im kantonalen Vergleich als Wohnstandort mit guter Lagequalität weiterhin ein überdurchschnittliches Wachstum aufweisen. Jegenstorf weist ein zunehmend kompaktes Siedlungsgebiet mit Potenzial für ein nach Innen gerichtetes Wachstum auf. Auf die Landwirtschaftsbetriebe im Siedlungsgebiet ist Rücksicht genommen worden. Planerische Massnahmen sollen nicht dazu führen, dass bestehende Betriebe aufgegeben werden müssen.
Baugestaltung	Wohnliche Siedlungen sollen durch qualitätsbewusstes Bauen gewährleistet werden. Mit einer Liberalisierung der Gestaltungsvorschriften sollen zeitgemässe Bauten und passiv Energie nutzende Häuser ermöglicht werden.
Planungspflicht	Auf den Erlass neuer Zonen mit Planungspflicht wird mit Ausnahme der ZPP Nr. 6 «Brauerei» verzichtet, um rasche Verfahren zu ermöglichen. Dies bedeutet nicht, dass für grössere Baugebiete nicht trotzdem eine Planungspflicht besteht (vgl. Art. 61 GBR), die eine Zusammenarbeit zwischen Bauherrschaft und Gemeinde erfordert.

## 9.3 Ortsbild- und Landschaftsschutz

Allgemein	Im Dorfkern und in Ballmoos sollen die charakteristischen Bauernhäuser mit ihren grossen Dächern erhalten werden. Neubauten sollen jedoch in einer zeitgemässen Architektur, die die Qualität des Ortsbilds hervorhebt, gestaltet werden können. Die Qualität des Bauens soll durch eine fachliche Beratung sichergestellt werden (vgl. Art. 411, 417 und 421 GBR).
Denkmalpflege	Das Bauinventar der Gemeinde Jegenstorf wird mit der Ortsplanung «behördenverbindlich» umgesetzt. Das heisst, die erhaltens- und schützenswerten Bauten und die Baugruppen sind im Zonenplan 2 als Hinweis eingetragen aufgeführt. Mit dem GBR werden die Schutz- und Verfahrensbestimmungen festgelegt. Die Einstufung gemäss Bauinventar kann im Baubewilligungsverfahren im Zusammenhang mit einem konkreten Vorhaben (Um- oder Erweiterungsbau, Anbau oder Abbruch) überprüft werden. Die Ortsbildschutzgebiete werden im derzeitigen Umfang übernommen.

Landschaftsschutz Der Landschaftsschutz wird mit dem Zonenplan 2 leicht über dem bisherigen Umfang gewährleistet. Der Landschaftsschutz und die historischen Verkehrswege sind mit Zonenplan 2 und dem Baureglement (Art. 522, 526–529) geregelt (vgl. auch 9.7 Ökologie / Naturschutz / Gewässer). Von der ÖQV-Planung erhofft sich die Gemeinde eine verbesserte Vernetzung und damit auch mehr Strukturelemente im offenen Landwirtschaftsgebiet.

#### **9.4 Verkehr, Luft- und Lärmbelastung**

Verkehrsaufkommen Das durch neue Wohngebiete verursachte Verkehrsaufkommen ist generell unproblematisch. Die Lage der Wohnbaugebiete zum Bahnhof ist weitgehend gut. Von der neuen Gewerbezone, die durch die Gemeinde vor allem für Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt werden soll ist kein übermässiger Mehrverkehr zu erwarten.

Verkehrssicherheit Die Planung der Erschliessung von Neubaugebieten erfolgt grundsätzlich nach den neuesten Erkenntnissen in Bezug auf Verkehrssicherheit. Die Basis-Erschliessungsanlagen sind für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs genügend ausgebaut. Die Schulwege müssen periodisch überprüft und den Anforderungen an die Sicherheit angepasst werden. Mit den Tempo 30-Zonen wird eine Verkehrsberuhigung angestrebt, die sich positiv auf die Verkehrssicherheit auswirken wird.

Luftbelastung Jegenstorf ist durch seine periphere Lage zu den Hauptverkehrsträgern (A1 und SBB-Hauptlinien) sowie abgesehen von der Achse Bernstrasse–Solothurnstrasse bezüglich Lärm- und Luftqualität wenig vorbelastet. Geruchsintensive Landwirtschaftsbetriebe sind in den letzten Jahren stillgelegt oder ausgesiedelt worden. Gewerbe mit überdurchschnittlichen Emissionen gibt es in Jegenstorf keine. Die Schadstoffbelastung der Luft ist grossräumig problematisch. Die zusätzlichen Auswirkungen durch die neuen Wohngebiete und Arbeitszonen sind jedoch unbedeutend. Durch geeignete und heute gängige Massnahmen in den Bereichen Wärmedämmung, Heizung und Warmwasseraufbereitung kann die Schadstoffbelastung der Luft minimal gehalten werden. Die Vorschriften im Baureglement sind entsprechend ausgestaltet (vgl. 9.5).

Lärm Die neuen, nicht bereits überbauten Wohn- und gemischten Bauzonen liegen günstig zur Basiserschliessung, resp. zur Kantonsstrasse. Die Lärmgrenzwerte (Planungswerte) werden mit den Einzonungen entlang der Kantonsstrasse und des RBS-Trassees voraussichtlich eingehalten.

#### **9.5 Energie**

Die Gemeinde Jegenstorf trägt im Rahmen ihrer Möglichkeiten (vgl. Art. 432, 433 GBR) zu einem sparsamen Umgang mit Energie bei. Namentlich kann die Gemeinde, gestützt auf das Baureglement, den Zusammenschluss mit einer Gruppenheizung, die mit erneuerbarer Energie, Abwär-

me oder Blockheizkraft betrieben wird, verlangen. Die Gemeinde fördert energiesparsames Bauen mit einem Bonus.

## 9.6 Fruchtfolgeflächen

Jegenstorf weist bezüglich Bodenqualität fast nur ertragreiche Böden auf. Bei der Ausscheidung neuer Bauzonen kann die Bodenqualität keine differenzierende Wertung haben.

Dem Erhalt von Fruchtfolgeflächen wird im Rahmen dieser OP-Revision insoweit Rechnung getragen, als die Siedlungsentwicklung entschieden nach Innen gerichtet wird und die Ausscheidung von Bauland in Absprache mit den betroffenen Grundeigentümern erfolgt.

Neben den Bauzonen erfordern die Renaturierung der Gewässer sowie die Sport- und Freizeitanlagen (Sportplätze bei der Schule) Fruchtfolgeflächen.

## 9.7 Ökologie / Naturschutz / Gewässer

Ökologische Vernetzung	Die Bereitschaft der Landwirte, einen Richtplan «ökologische Vernetzung» zu unterstützen, wurde in der ersten Hälfte 2008 mit den betroffenen Bewirtschaftern eingehend geprüft. Dazu wurde am 9. Juni 2008 eine Mitwirkungsveranstaltung durchgeführt, an welcher knapp 20 Bewirtschaftler von Kulturlandflächen in Jegenstorf teilgenommen haben. Mit einem Fragebogen wurde die Bereitschaft zum Mitwirken geprüft. Der ÖQV-Richtplan wurde im Herbst 2008 erarbeitet, im Frühjahr 2009 mit Ballmoos ergänzt und vom 27. April bis 27. Mai 2009 zur Mitwirkung gebracht. Die Richtplanung wurde zur Genehmigung eingereicht.
Naturschutz	Auf dem Gemeindegebiet von Jegenstorf befinden sich keine national oder regional bedeutenden Schutzobjekte oder –Gebiete. Die Gemeinde verfügt für ein Naturinventar das im Rahmen der OP-Revision überprüft und ergänzt wurde (vgl. 6.2). Dieses ist mit dem Zonenplan 2 und Bestimmungen im Baureglement umgesetzt worden.
Gewässer /Gewässerraum- sicherung	Neben dem Urtenenbach, für den ein Renaturierungsprojekt der Gemeinde Münchringen vorliegt, befinden sich auf Gemeindegebiet von Jegenstorf weitere kleinere Fliessgewässer ( <i>Dorfbach, Ballmoosbach, Moosbach</i> ). Die Abgrenzung zu den neuen Bauzonen wird mit dem Zonenplan und mit den Vorschriften zum Gewässerraum vorgenommen (Art. 524 GBR).

## 9.8 Altlasten und Naturgefahren

Altlasten	Im Bereich der vorgesehenen Um- und Einzonungen sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt.
-----------	---



Naturgefahren Naturgefahren stellen für Jegenstorf mit Ausnahme der Überflutungsgefahr durch die Bäche keine besondere Gefährdung dar. Die Gefahrenkarte wurde im Rahmen des Urtenen-Verbands erarbeitet und ist nach der Mitwirkung ohne Auswirkungen auf die Pläne in die OP-Revision eingeflossen. Mit dem Baureglement (Art. 54 GBR) werden das Bauen in Gefahrenbereichen und die Gefahrenstufen geregelt.

## 9.9 Fazit

Die mit der Revision der Ortsplanung angestrebte Entwicklung entspricht den Zielen des Kantonalen Richtplans.

Aufgrund der revidierten Ortsplanung ist in Jegenstorf mit keiner erheblichen zusätzlichen Belastung der Umwelt zu rechnen. Wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere, zusammenhängende Landwirtschaftsflächen und wertvolle Naherholungsgebiete bleiben erhalten oder werden aufgewertet, namentlich am Urtenenbach.

Mit der Revision der Ortsplanung werden 50 % (6.04 ha) der zulässigen Wohnbaulandreserven (12.1. ha) ausgewiesen. Weitere Einzonung können innerhalb des Planungshorizontes gestützt auf den Siedlungsrichtplan vorgenommen werden.

## 10. Verfahren

### 10.1 Allgemeines

Vorbereitung und Abstimmung mit den Nachbargemeinden Die Planungsinstrumente wurden in drei Arbeitsgruppen «Landschaft», «Verkehr» und «Baureglement» zu Händen der Ortsplanungskommission erarbeitet. Der Siedlungsübergang zur Nachbargemeinde Münchringen wird durch die Sportanlagen-Erweiterung beim Schulhaus weiterhin als klare Zäsur in Erscheinung treten.

Mitwirkung zur OP-Revision Die revidierte Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan 1+2, Baureglement sowie dem Verkehrsrichtplan wurde der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt. Die Mitwirkung wurde im Rahmen einer Auflage gewährt, die vom 17. Oktober 2008 bis am 24. November 2008 dauerte. Am 27. Oktober 2008 konnte über die Ziele, die Massnahmen und das Verfahren orientiert werden. Anschliessend wurden die Pläne und Vorschriften aufgrund der Mitwirkungseingaben überprüft, soweit nötig angepasst und mit der Gefahrenkarte ergänzt, bevor sie durch den Gemeinderat zu Händen der kantonalen Vorprüfung verabschiedet werden konnten. Zum Ergebnis der Mitwirkung wird auf den Mitwirkungsbericht verwiesen. Die Mitwirkung zu den Festlegungen in Ballmoos wurde in einem separaten Verfahren und durch eine direkte Zusammenarbeit mit den betroffe-

	nen Grundeigentümern gewährt. Die Bereinigung der Mischzonen Dorf in Ballmoos und Jegenstorf erfolgte in direktem Kontakt mit den betroffenen Grundeigentümern. Zum Siedlungsrichtplan wurde eine weitere allgemeine Mitwirkung durchgeführt.																												
Vorprüfung	Im Rahmen der Vorprüfung werden die Pläne und Vorschriften auf ihre Rechtmässigkeit geprüft.																												
Auflage	Die öffentliche Auflage der Zonenpläne und des Baureglements erfolgt nach der Vorprüfung und Bereinigung. Im Rahmen der öffentlichen Auflage kann in begründeten Fällen Einsprache erhoben werden.  Erstinstanzlich entscheidet über unerledigte Einsprachen das Amt für Gemeinden und Raumordnung im Genehmigungsverfahren nach der Beschlussfassung der Einwohnergemeindeversammlung von Jegenstorf.																												
Zeitplan OP-Revision	<table border="0"> <tr> <td>Start OP-Revision</td> <td>Oktober 2007</td> </tr> <tr> <td>Entwicklungsplan, Vorentwürfe Siedlung, Landschaft, Verkehr</td> <td>Herbst/Winter 2007</td> </tr> <tr> <td>Grundeigentümergegespräche</td> <td>Frühjahr 2008</td> </tr> <tr> <td>Bekanntmachung Entwicklungsplan im Jegenstorfer</td> <td>Mai 2008</td> </tr> <tr> <td><b>Mitwirkung</b></td> <td><b>17. Okt. – 24. Nov. 2008</b></td> </tr> <tr> <td><b>Orientierungsversammlung</b></td> <td><b>27. Oktober 2008</b></td> </tr> <tr> <td>Gemeindefusion mit Ballmoos, Ergänzung ÖQV-Planung; Bereinigung, Integration Gefahrenkarte, Kenntnisnahme Absicht Bahnhofverlegung, Beschlussfassung durch Gemeinderat</td> <td>bis Aug. 2009</td> </tr> <tr> <td>Vorprüfung durch den Kanton</td> <td>ab Sept. 2009</td> </tr> <tr> <td>Bereinigung, Integration Ballmoos, Beschlussfassung durch Gemeinderat</td> <td>Jan. – März 2010</td> </tr> <tr> <td>Abschliessende Vorprüfung durch den Kanton</td> <td>April–Juni 2010</td> </tr> <tr> <td>öffentliche Auflage</td> <td>10. Sept. – 11. Okt. 2010</td> </tr> <tr> <td>Einspracheverhandlungen</td> <td>19. Okt. 2010</td> </tr> <tr> <td>Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung</td> <td>26. November 2010</td> </tr> <tr> <td>Nachträgliche Auflage</td> <td>3. Dez. – 3. Jan. 2011</td> </tr> </table>	Start OP-Revision	Oktober 2007	Entwicklungsplan, Vorentwürfe Siedlung, Landschaft, Verkehr	Herbst/Winter 2007	Grundeigentümergegespräche	Frühjahr 2008	Bekanntmachung Entwicklungsplan im Jegenstorfer	Mai 2008	<b>Mitwirkung</b>	<b>17. Okt. – 24. Nov. 2008</b>	<b>Orientierungsversammlung</b>	<b>27. Oktober 2008</b>	Gemeindefusion mit Ballmoos, Ergänzung ÖQV-Planung; Bereinigung, Integration Gefahrenkarte, Kenntnisnahme Absicht Bahnhofverlegung, Beschlussfassung durch Gemeinderat	bis Aug. 2009	Vorprüfung durch den Kanton	ab Sept. 2009	Bereinigung, Integration Ballmoos, Beschlussfassung durch Gemeinderat	Jan. – März 2010	Abschliessende Vorprüfung durch den Kanton	April–Juni 2010	öffentliche Auflage	10. Sept. – 11. Okt. 2010	Einspracheverhandlungen	19. Okt. 2010	Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung	26. November 2010	Nachträgliche Auflage	3. Dez. – 3. Jan. 2011
Start OP-Revision	Oktober 2007																												
Entwicklungsplan, Vorentwürfe Siedlung, Landschaft, Verkehr	Herbst/Winter 2007																												
Grundeigentümergegespräche	Frühjahr 2008																												
Bekanntmachung Entwicklungsplan im Jegenstorfer	Mai 2008																												
<b>Mitwirkung</b>	<b>17. Okt. – 24. Nov. 2008</b>																												
<b>Orientierungsversammlung</b>	<b>27. Oktober 2008</b>																												
Gemeindefusion mit Ballmoos, Ergänzung ÖQV-Planung; Bereinigung, Integration Gefahrenkarte, Kenntnisnahme Absicht Bahnhofverlegung, Beschlussfassung durch Gemeinderat	bis Aug. 2009																												
Vorprüfung durch den Kanton	ab Sept. 2009																												
Bereinigung, Integration Ballmoos, Beschlussfassung durch Gemeinderat	Jan. – März 2010																												
Abschliessende Vorprüfung durch den Kanton	April–Juni 2010																												
öffentliche Auflage	10. Sept. – 11. Okt. 2010																												
Einspracheverhandlungen	19. Okt. 2010																												
Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung	26. November 2010																												
Nachträgliche Auflage	3. Dez. – 3. Jan. 2011																												

## 10.2 Vorprüfung und Bereinigung

Die Vorprüfung wurde in zwei Schritten vorgenommen, wobei zwischenzeitlich die Fusion mit Ballmoos vollzogen, die mögliche Verlegung des

RBS-Bahnhofs zur Kenntnis genommen, die Energiegesetzgebung klarere Konturen angenommen hat und der Gemeinderat teilweise wechselte.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht datiert vom 28. Juni 2010. Die darin enthaltenen Vorbehalte konnten bereinigt werden.

#### **Zu einzelnen Vorbehalten:**

Die Baugruppen werden neu als Ortsbildschutzgebiete als Planinhalt aufgenommen. Damit kann auf das bisherige Ortsbildschutzgebiet verzichtet werden.

Auf die Einzonung der Parzelle Nr. 1056 in Ballmoos wird verzichtet, weil diese sogenannte „Inselzone“ nach der Praxis des AGR nicht genehmigt werden könnte.

Die nicht landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Nrn. 869 und 180.3 im Ischlag grenzen durch die getroffenen Einzonungen an eine Bauzone. Sie gehören deshalb als überbaute Grundstücke per Definition grundsätzlich zum Baugebiet. Die Gemeinde verzichtet auf eine Einzonung, weil die Parzelle Nr. 869 „Witschi“ in dieser exponierten Lage kein Präjudiz mit einer gemischten Nutzung geschaffen werden soll und sich die Gemeinde offenhalten will, gegen Nordwesten zu einer späteren Zeit allenfalls die Gewerbezone erweitern zu können. Beim Grundstück Nr. 180.03 der Gemeinde soll eine Einzonung allenfalls mit einer späteren Ausdehnung des Baugebiets auf Parz. Nr. 253 geprüft werden.

Jegenstorf hat kein Gebührenreglement jedoch einen Gebühren-Tarif, der die Schalter- und Kanzleigebühren (u. a. Baubewilligungen, etc.) regelt. Er wird durch den Gemeinderat bestimmt. Der Aufwand im Baubewilligungsverfahren ist in der Regel sehr hoch. Mit Art. 703 werden die Gebühren im Baubewilligungsverfahren neu mit dem Baureglement festgelegt.

Die zur Prüfung vorgeschlagene Wanderweg-Ergänzung im Gebiet Gume, südlich von Ballmoos, ist mit dem Verkehrsrichtplan auf bestehenden Wegen berücksichtigt worden. Die Wanderwege sind wie vorgeschlagen als Inhalt im Richtplan aufgenommen.

### **10.3 Auflage**

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen 14 Einsprachen von Anstössern der Grube gegen die Aufnahme eines Gehölzes ein, das zur Grubenwandsicherung gepflanzt und teilweise mit den Anstössern gepflegt wird. Darauf beschloss der Gemeinderat dieses aus dem Zonenplan 2 zu nehmen. Damit sind diese Einsprachen gegenstandslos geworden.

Eine Einsprache richtete sich gegen die Nichtberücksichtigung einer gewünschten Einzonung. Die Einsprache erweist sich als öffentlich-rechtlich unbegründet, resp. gegenstandslos.

Eine Einsprache richtet sich gegen vertragliche Bestimmungen im Zusammenhang mit der Einzonung des Betriebs von Jann Blum in die Dorfzone an der Wiggiswilstrasse. Der Vertrag ist nicht Gegenstand der Auflage. Der vereinbarte Abstand dient in erster Linie zur längerfristigen Sicherstellung einer möglichen Erschliessungsvariante. Er garantiert zudem dem Einsprecher einen wesentlich grösseren Gebäudeabstand. Die Einsprache wurde zurückgezogen.

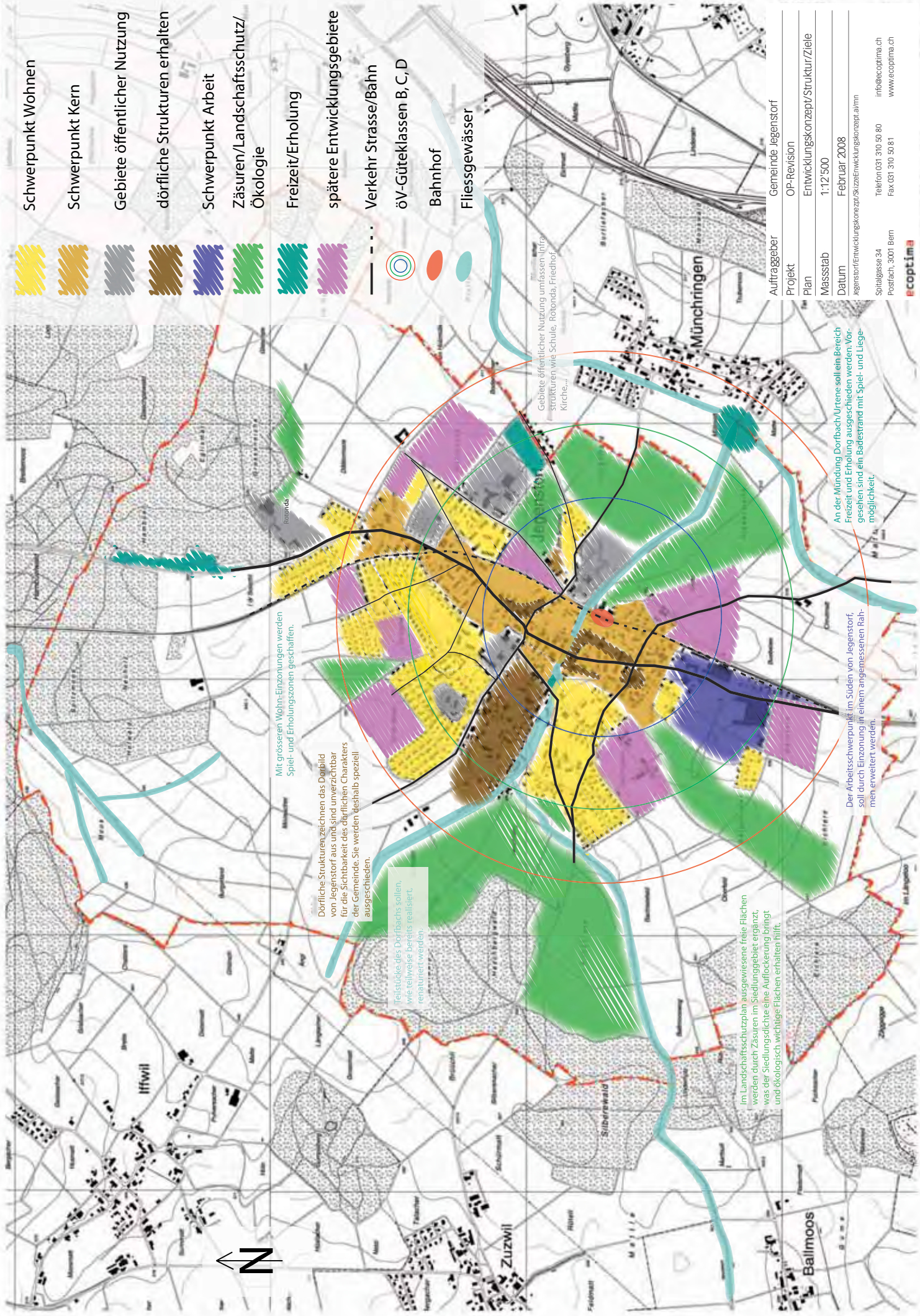
Eine Einsprache richtet sich gegen die mit der Ortsplanung nicht auf die Baufelder umgesetzte Erhöhung der zulässigen Bruttogeschossfläche zur ZPP Ischlag. Die Umsetzung hat gestützt auf das mit der Zone mit Planungspflicht neu festgelegte maximale Nutzungsmass mit einer Anpassung der Überbauungsordnung in einem separaten Verfahren zu erfolgen. Die Einsprache erweist sich als öffentlich-rechtlich unbegründet, resp. gegenstandslos.

Im Weiteren wird zu den unerledigten Einsprachen auf die Stellungnahme des Gemeinderates verwiesen.

#### **10.4 Beschlussfassung und nachträgliche Auflage**

Mit Ausnahme von Art. 414 zur Dachgestaltung beschloss die Gemeindeversammlung vom 26. November 2010 die revidierte Ortsplanung mit den vom Gemeinderat beantragten Änderungen. Zur Dachgestaltung wurde eine lebhafte Diskussion bezüglich der Verträglichkeit von Flachdächern im Ortskern geführt, was den Gemeinderat bewog, Art. 414 von der Beschlussfassung auszuklammern um zu gegebener Zeit eine breit abgestützte Formulierung zum Beschluss unterbreiten zu können. Demnach gelten für eine Übergangszeit von ca. einem halben Jahr die bisherigen Vorschriften zur Dachgestaltung.

Zur nachträglichen Auflage der Anpassung des Zonenplans 2 betreffend das Gehölz am Grubenrand auf Land der Einwohnergemeinde gingen keine Einsprachen ein.



Schwerpunkt Wohnen  
Schwerpunkt Kern

Gebiete öffentlicher Nutzung  
dörfliche Strukturen erhalten

Schwerpunkt Arbeit  
Zäsuren/Landschaftsschutz/  
Ökologie

Freizeit/Erholung  
spätere Entwicklungsgebiete

Verkehr Strasse/Bahn  
öV-Güteklassen B, C, D

Bahnhof  
Fließgewässer

Mit größeren Wohn-Einzonungen werden Spiel- und Erholungszone geschaffen.

Dörfliche Strukturen zeichnen das Dorfbild von Jegenstorf aus und sind unverzichtbar für die Sichtbarkeit des dörflichen Charakters der Gemeinde. Sie werden deshalb speziell ausgeschieden.

Teilstücke des Dorfbachs sollen, wie teilweise bereits realisiert, renaturiert werden.

Gebiete öffentlicher Nutzung umfassen Infrastrukturen wie Schule, Rotonda, Friedhof, Kirche, ...

Im Landschaftsschutzplan ausgewiesene freie Flächen werden durch Zäsuren im Siedlungsgebiet ergänzt, was der Siedlungssicht eine Auflockerung bringt und ökologisch wichtige Flächen erhalten hilft.

Der Arbeitsschwerpunkt im Süden von Jegenstorf soll durch Einzonung in einem angemessenen Rahmen erweitert werden.

An der Mündung Dorfbach/Urne soll ein Bereich Freizeit und Erholung ausgeschieden werden. Vorgesprochen sind ein Badestrand mit Spiel- und Liegemöglichkeiten.

Auftraggeber	Gemeinde Jegenstorf
Projekt	OP-Revision
Plan	Entwicklungskonzept/Struktur/Ziele
Massstab	1:12 500
Datum	Februar 2008
Jegenstorf/Entwicklungskonzept/SKZ/Entwicklungskonzept.atvmm	
Spitalgasse 34 Postfach, 3001 Bern	
<a href="mailto:info@ecoptima.ch">info@ecoptima.ch</a> <a href="http://www.ecoptima.ch">www.ecoptima.ch</a>	



**Erhebung Baulandreserve blau umrandet**

Stand: Januar 2011

Zone	Ortsteil	Nummer	Parzellen Nr.	Zone	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor Wohnanteil	Reserve Wohnbauland in m2*	Bemerkungen / Zusatzabklärungen
<b>Wohnzone</b>	Iffwilstrasse	1	131	WE	455	100%	0	
	Hubelweg	2	135	W2	2'437	100%	2'437	
	Bachtele	3	273	WE	1'074	100%	1'074	
	Solothurnstrasse	4	566	M2	4'720	100%	4'720	
	Fliederweg	5	309	WE	750	100%	0	baubewilligt
	Hofweg	6	372	W2	3'284	100%	3'284	
	Iffwilstrasse/Neuholzweg	7	397	W2	1'715	100%	1'715	
	Underdorf	8	401	MK	435	50%	0	
	Zuzwilstrasse/Jörgässli	9	429	W2	2'943	85%	2'502	
	Underdorf	10	508/1914	MK	927	80%	742	
	Bischofgässli/Bahnhofstrasse	12	535	MK	3'657	80%	2'926	
	Bimer	14	574	WE	1'561	100%	1'561	
	Bim Schloss	15	603, 1931, 1934 - 1940	WE	3'790	100%	0	baubewilligt
	Quellenweg	16	1901/1902	W2	849	100%	849	
	Bachtele	17	1014	WE	1'872	100%	1'872	
	Gurtenweg	18	1317	WE	812	100%	812	
	Oberdorf	19	1323	WE	2'249	100%	2'249	
	Risere	20	1393	W2	3'663	100%	3'663	
	Sonneggweg	21	1399	W2	706	100%	706	
	Jörmatte	22	1506	W2	3'081	100%	3'081	
	Bimer	23	1532	WE	662	100%	662	
	Hubelweg	24	292	W2	841	100%	841	
<b>TOTAL Wohnzone</b>					<b>42'482</b>		<b>35'694</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL Baulandreserven</b>							<b>3.57</b>	<b>ha</b>
<b>Gewerbezone</b>	Bernfeld	G1	939	A II	2'349			
	Bernfeld	G2	1243	A II	2'570			
	Bernfeld	G3	45	A II	1'602			
<b>TOTAL Gewerbezone</b>					<b>6'521</b>			

\* Flächen unter 500 m<sup>2</sup> wurden nur an die Wohnbaulandreserven angerechnet, wenn eine Bebauung im Zusammenhang mit einer angrenzenden Parzelle möglich ist.

**Ein- und Umzonungen, Neueinzonungen rot (ohne Grünzonen)**

Stand: Januar 2011

Ortsteil	Nummer	Parzellen Nr.	Zone bestehend	Zone neu	Fläche in m²	Faktor Wohnanteil	Reserve Wohnbauland (Fläche unbebaut)	massgebliche Fläche für EGK-ÖV	Anteil Fläche mit EGK-ÖV	Bemerkungen / Zusatzabklärungen
<b>Jegenstorf</b>										
	1	638	ZÖN	ZSF II	2'536	0%	0			Spielplatz bestehend
	2	1153	BZ	ZPP 6	7'121	100%	7'121			
	3	101	K	LWZ	1'071	0%	0			
	4	101	LWZ	MK	1'424	80%	1'139	1'139	1'139	
	5	60	LWZ	ZÖN G	4'725	0%	0	4'725	4'725	
	9	292	W2	MD	1'007	0%	0			überbaut
	11	325.01	LWZ	MD	3'540	40%	1'416	1'416	1'416	weitgehend genutzt
	12	88	LWZ	MD	4'802	40%	1'921	1'926	1'926	weitgehend genutzt
	13	1537	K	GZ	845	0%	0			
	14	60	ZÖN	LWZ	748	0%	0			
	15	311	LWZ	MD	2'208	0%	0	0	0	überbaut
	17	180.01/180.02	LWZ	A II	25'940	0%	0	25'940	25'940	
	20	180.01	LWZ	M2	2'554	40%	1'022	1'022	1'022	weitgehend genutzt
	21	145	LWZ	ZÖN B	15'048	0%	0	15'048	15'048	Sportplätze
	22	566	GBZ	M2	8'974	80%	7'179			
	25	279	LWZ	MD	3'536	0%	0	0	0	überbaut
	27	39/664.01/664.02	ZPP	ZÖN E	38'901	0%	0			
	30	1154	LWZ	MD	1'813	0%	0	0	0	überbaut
	31	180.2	LWZ	GZ	965	0%	0			
	33	23/50	UeO a	ZÖN H/MK	8'408	0%	0			
	36	88	LWZ	WE	4'947	100%	4'947	4'947	4'947	
<b>Ballmoos</b>										
	37	diverse	LWZ	MD	17'862	0%	0	0		überbaut
<b>Total</b>					<b>158'975</b>		<b>24'745</b>	56'163	56'163	
<b>Prozentual</b>								100%	100%	

Übersicht Gewerbezon		
ha	0.65	Gewerbeland best.
ha	2.59	Gewerbeland neu
ha	3.24	Gewerbeland TOTAL

Übersicht Wohnbaulandreserven		
ha	3.57	Wohnbauland best.
ha	2.47	Wohnbauland neu
ha	6.04	Wohnbauland TOTAL
ha	12.10	Vorgaben Richtplan