

## Einwohnergemeinde Jeginstorf

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

#### **Kurzbericht zu den Änderungen nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung im Genehmigungsverfahren**

##### Ausgangslage

Die Gemeinde Jeginstorf ist dabei, mit einer Teilrevision der Ortsplanung die Baureglemente und Zonenpläne von Münchringen und Jeginstorf zusammenzuführen und das Baureglement an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) anzupassen. Die Teilrevision der Ortsplanung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung. Die Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung erfolgte an der Gemeindeversammlung vom 11. März 2022.

Im Rahmen der nun laufenden Genehmigung zeigte sich, dass 4 Formulierungen im Baureglement in der ursprünglich aufgelegten und von der Gemeindeversammlung beschlossenen Version der Planung nicht genehmigungsfähig seien. Die erforderlichen Änderungen im Rahmen der Genehmigung können als gemischt-geringfügige Änderungen im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 + 8 BauV vorgenommen werden, erfordern aber eine nachträgliche öffentliche Auflage und Beschlussfassung durch den Gemeinderat.

##### Verfahren

Die Teilrevision durchlief bislang die nachfolgenden Verfahrensschritte. Für die noch ausbleibenden Verfahrensschritte ergibt sich der folgende ungefähre 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 Auflage

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. Juli – 15. Aug. 2022	öffentliche Auflage der nachträglichen Änderungen
anschliessend	Wiederaufnahme Genehmigung

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage gingen keine Einsprachen ein und es wurden keine Rechtsverwahrungen angemeldet.

### Änderungen im Rahmen der Genehmigung

Im Rahmen der Genehmigung zeigte sich, dass die Planung, respektive das Baureglement, in vier Punkten noch nicht genehmigungsfähig ist. Drei der Punkte wurden fälschlicherweise im Rahmen der abschliessenden Vorprüfung nicht bemerkt und nicht bemängelt. Beim vierten Punkt handelt es sich um einen bemängelten Punkt, bei welchem die Bereinigung der Gemeinde durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung nicht akzeptiert wurde. Die deshalb vorgenommenen Änderungen sind im beiliegenden Dokument – Änderung Baureglement – blau markiert.

#### 1. Art. 212 Abs. 3, Bst. a

Gemäss dem Amt für Gemeinden und Raumordnung, ist es nach der BMBV nicht zulässig, Abgrabungen von der Bemessung des Untergeschosses auszunehmen. Entsprechend musste der letzte Satz des obengenannten Artikels gestrichen werden. Dies führt dazu, dass Abgrabungen für Hauseingänge oder Garageneinfahrten künftig bei der Berechnung des Mittels aller, den fertigen Boden überragenden Fassaden angerechnet werden müssen.

#### 2. Art. 213 Abs. 3, Bst. c und d

Die Vermischung der vorspringenden Gebäudeteile und der eingeschossigen Gebäudeteile war etwas verwirrend, da für die eingeschossigen Gebäudeteile keine Abstandsprivilegierung wie bei den vorspringenden Gebäudeteilen, jedoch ein geringerer Grenzabstand definiert werden kann. Die beiden Formulierungen werden neu unter eigenen Buchstaben separat aufgelistet. Der definierte Grenzabstand für eingeschossige Gebäudeteile entspricht den heutigen Bestimmungen zu den reduzierten Grenzabständen beispielsweise für Wintergärten.

#### 3. Art. 317 Abs. 3

Die BMBV kennt den Begriff der BGF (Bruttogeschossfläche) nicht, weshalb hier der Begriff Geschossfläche oberirdisch verwendet werden muss.

#### 4. Art. 631 Abs. 3

Nach der abschliessenden Vorprüfung fügte die Gemeinde Jegenstorf neben der Arbeitszone eine zweite Priorisierungsstufe für Antennenanlagen ein. Dies wurde vom Amt für Gemeinden und Raumordnung nicht

akzeptiert. Der obengenannte Artikel wird deshalb der Formulierung des Musterbaureglements entsprechend angepasst. Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport- und Freizeitanlagen werden dadurch den Arbeitszonen, was die Priorisierung anbelangt, gleichgestellt, sofern sie keine ins Gewicht fallenden Wohnnutzungen aufweisen.

#### **Weitere Korrekturen**

Darüber hinaus wurden am Zonenplan Naturgefahren und dem Richtplan Verkehr des Ortsteils Münchringen unbedeutende formelle Korrekturen vorgenommen. Es handelt sich dabei um hinweisend dargestellte Elemente, deren Darstellung im Plan nicht mit der Legende korrelierte. Die Elemente wurden entweder aus den Plänen entfernt (Hecken in beiden Plänen und Umzonungen im Zonenplan Naturgefahren) oder aber die Legende (Farbe der Gasleitung im Richtplan Verkehr) angepasst.

#### **Nachträgliche öffentliche Auflage**

Mit der nachträglichen Auflage bringt der Gemeinderat von Jegenstorf die nach der 1. öffentlichen Auflage vom 17. Dezember 2021 bis 17. Januar 2022 und der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung vom 11. März 2022 vorgenommenen Änderungen zur öffentlichen Auflage. Im Rahmen der nachträglichen öffentlichen Auflage können Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die von der Planung betroffen sind sowie berechnete Organisationen ausschliesslich gegen die oben dargelegten und im Baureglement markierten Änderungen Einsprache erheben.

Nach der nachträglichen öffentlichen Auflage folgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.

20. Juni 2022