

Einwohnergemeinde Ursenbach

georegio
atelier für raumentwicklung

Anpassung Überbauungsordnung «Weinstegen», Gemeinde Ursenbach

Erläuterungsbericht

Die Überbauungsordnung besteht aus:

Änderung Überbauungsplan und Legende

Änderung Überbauungsvorschriften

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Februar 2026

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Ursenbach
Autor: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

Version	Datum	Inhalt
1.0	10.10.2024	Erläuterungsbericht, Vorprüfung
2.0	09.02.2026	Erläuterungsbericht, öffentliche Auflage

Anpassung Überbauungsordnung «Weinstegen», Gemeinde Ursenbach

Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Zielsetzung	1
2	Vorgehen	1
3	Anpassung der ZPP-Bestimmungen	2
4	Änderung Überbauungsordnung	2
4.1	Umsetzung BMBV	2
4.2	Überbauungsordnung	3
5	Auswirkungen auf Raum und Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	6
5.1	Orts- und Landschaftsbild	6
5.2	Gewässer	6
5.3	Erschliessung / Parkierung	6
5.4	Grünbereich und Uferbestockung	7
5.5	Naturgefahren	7
5.6	Altlasten	8
5.7	Grundwasserschutz	9
5.8	Nicht betroffene Themenbereiche	9
6	Verfahren	9
6.1	Startgespräch	9
6.2	Mitwirkung	9
6.3	Kantonale Vorprüfung	9
6.4	Öffentliche Auflage	9
6.5	Beschluss	9
6.6	Genehmigung	9
	Anhang 1: Auswertung Vorprüfungsbericht	9

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Ausschnitt UeO Stand 2015 (links) und vorgesehene Änderung (rechts)	1
Abb. 2	UeO-Plan mit hinterlegtem Luftbild inkl. genehmigtem Gewässerraum (Das Gebäude, welches teilweise in Baubereich 2 liegt (gelber Rahmen), wurde in Zwischenzeit bereits rückgebaut.)	5
Abb. 3	Ausschnitt Zonenplan inkl. Naturgefahren aus dem Jahr 2011	8
Abb. 4	Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte	8

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Umsetzung BMBV.....	2
Tab. 2	Umsetzung Bestimmungen ZPP	4
Tab. 3	Umsetzung Vorprüfung	11

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Firma ZAHO Holzbau AG beabsichtigt, auf der Parzelle 430 einen neuen Gewerbebau zu erstellen. Die Parzelle befindet sich in der Überbauungsordnung (UeO) Weinstegen. Der Gemeinderat heisst das geplante Bauprojekt gut und möchte dadurch das lokale Gewerbe unterstützen.

Die bestehende Überbauungsordnung, genehmigt durch das AGR am 30. Januar 2015, wurde als koordiniertes Geschäft (n) erlassen. Das Gebäude im ursprünglichen Baufeld 3 gemäss bestehender Überbauungsordnung wurde jedoch nicht realisiert, das Gebäude im ursprünglichen Baufeld 2 wurde in Zwischenzeit bereits rückgebaut.

Da das aktuelle Bauprojekt der Firma ZAHO Holzbau AG auf der Parzelle Nr. 430 die Baubereiche der bestehenden UeO Weinstegen nicht einhält, hat der Grundeigentümer dem Gemeinderat Ursenbach ein entsprechendes Gesuch eingereicht, um die UeO Weinstegen entsprechend anzupassen. Zwei der drei Baubereiche innerhalb des Wirkungsbereiches, sollen hierfür durch einen grösseren Baubereich ersetzt werden. Dazu ist eine Anpassung der UeO notwendig. Daraufhin hat die Gemeinde Ursenbach beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) eine Voranfrage eingereicht, um in Erfahrung zu bringen, ob und in welcher Form die UeO angepasst werden kann.

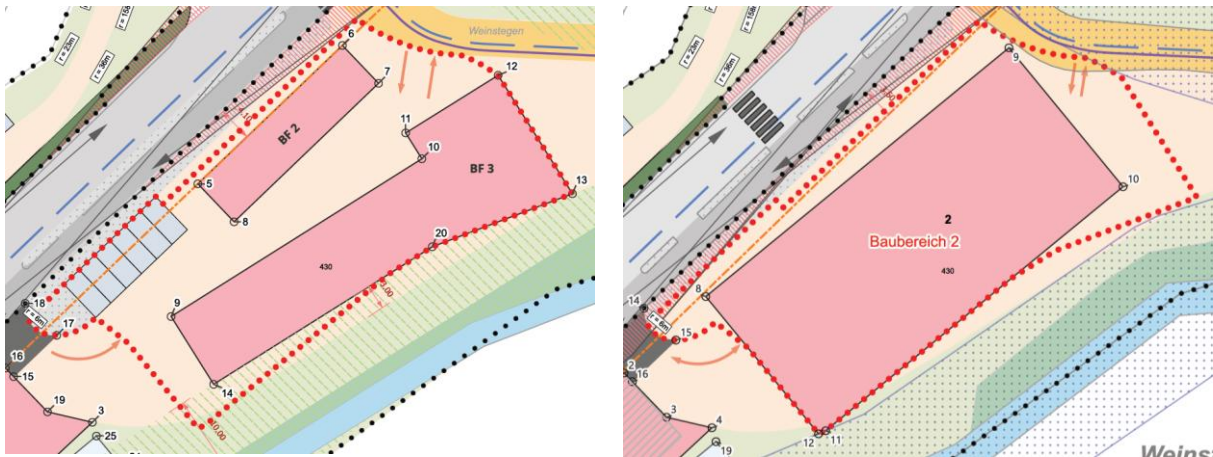


Abb. 1 Ausschnitt UeO Stand 2015 (links) und vorgesehene Änderung (rechts)

Das AGR antwortete am 31. März 2022, dass es sich bei dieser Anpassung um eine konzeptionelle Änderung der UeO handelt und deswegen ein ordentliches Verfahren eingeleitet werden muss. Gemäss AGR sind somit für die Anpassung der UeO eine kantonale Vorprüfung sowie die öffentliche Auflage notwendig.

2 Vorgehen

Entsprechend muss vorgängig zur Eingabe des Baugesuches die Überbauungsordnung angepasst werden. Mit vorliegendem Planungsverfahren soll diese an die heutigen Bedürfnisse im ordentlichen Verfahren nach Art. 59 ff. des kantonalen Baugesetzes (BauG) angepasst werden.

Die Anpassung der UeO erfordert zudem eine geringfügige Änderung der ZPP-Bestimmungen gemäss Baureglement betreffend die zulässigen anrechenbaren Gebäudeflächen. In einer Voranfrageantwort hat das AGR am 15.12.2025 bestätigt, dass die nachfolgend erläuterte Anpassung der ZPP-Bestimmungen im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7/8 durchgeführt werden kann.

3 Anpassung der ZPP-Bestimmungen

Die rechtsgültigen Bestimmungen der ZPP1 «Wystägen Gewerbe» regeln die Art und das Mass der Nutzung in Form von Maximalmassen. Die anrechenbare Gebäudefläche, sowie die trauf- und giebelseitige Fassadenhöhe sind für die Nutzungen «Halle» und «weitere Gewerbebauten» festgelegt, werden auf dem Areal jedoch nicht verortet oder weiter beschrieben. In der Planung hat sich jedoch herausgestellt, dass die Unterscheidung in «Halle» und «weitere Gewerbebauten» nicht klar abgrenzbar und auch nicht zweckmässig ist. Stattdessen drängt sich eine Verortung und leichte Umverteilung der zulässigen anrechenbaren Gebäudeflächen auf der Stufe der ZPP auf.

Neu werden die zulässigen Maximalmasse in den ZPP-Bestimmungen auf zwei Baubereiche verortet:

- Der Baubereich 1 entspricht dem bisher in der UeO festgelegten Baufeld 1, welches in Zwischenzeit bereits bebaut ist. Die maximal zulässige anrechenbare Gebäudefläche wurde auf 300 m² reduziert, die maximalen Fassadenhöhen wurden bei 14.0 m (traufseitig) und 18.0 m (giebelseitig) belassen. Das bestehende Gebäude hält diese Masse ein.
- Der Baubereich 2 umfasst den heute unbebauten Bereich des Grundstücks, auf welchem in der UeO die bestehenden zwei einzelnen Baufelder zu einem Baubereich zusammengefasst werden. Die anrechenbare Geschossfläche wird auf 900 m² festgelegt, die Fassadenhöhen bleiben mit 11.0 m (traufseitig) respektive 14.0 m (giebelseitig) gemäss den bestehenden Bestimmungen unverändert.

Insgesamt werden also die maximal zulässige aGbF der bestehenden ZPP-Bestimmungen im Perimeter der ZPP genauer verortet sowie in der Gesamtsumme leicht reduziert.

4 Änderung Überbauungsordnung

Die Änderung der Überbauungsordnung schafft die Voraussetzung, die nötigen Entwicklungsmöglichkeiten für den Gewerbebetrieb zu schaffen und das Grundstück effizient nutzen zu können. Die Möglichkeit der Realisierung eines einzigen Baus mit genügend Geschossfläche ist mit der heutigen Überbauungsordnung praktisch nicht vorhanden. Mit der Änderung der UeO wird gewährleistet, dass sich der Betrieb gemäss den Bestimmungen der Gewerbenutzung weiterentwickeln kann.

4.1 Umsetzung BMBV

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die kommunalen Nutzungsplanungen an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst. In der vorliegenden Änderung der UeO Weinstegen sind entsprechend auch die Überbauungsvorschriften sowie der Überbauungsplan an die BMBV anzupassen.

Fassadenhöhe traufseitig

Die traufseitige Fassadenhöhe (Fh t) ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Im Gegensatz zur bisherigen Gebäudehöhe wird sie also nicht in der Mitte der Fassade gemessen. Die traufseitige Fassadenhöhe wird deshalb 0.5 m höher ausgemessen als die bisherige Gebäudehöhe.

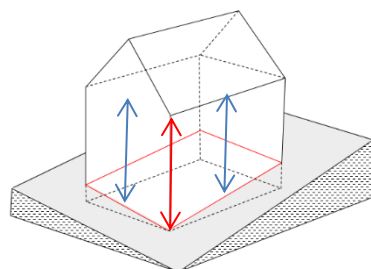
Fiktives Beispiel: Gebäude 15 m lang an einem 3° geneigten Hang:

blau: bisherige Messweise

rot: neue Messweise

gemessene Höhe bisher: 7 m

gemessene Höhe neu: 7.39 m



Diverse Begriffe, neue Messweisen

Zudem werden in diversen Artikeln Begriffe wie «Wirkungsbereich», «vorspringende Gebäudeteile», «Baubereiche», «massgebendes Terrain» etc. angepasst.

Tab. 1 Umsetzung BMBV

4.2 Überbauungsordnung

Auf der Basis der Bestimmungen der zugrundeliegenden Zone mit Planungspflicht (ZPP) wurde die Anpassung der Überbauungsordnung vorgenommen. Die Erläuterungen erfolgen in drei Schritten:

- Nachweis der Übereinstimmung mit den ZPP-Bestimmungen
- Erläuterungen zu den Festlegungen im Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften.
- Im Kapitel 5 sind die Auswirkungen der Überbauung auf Raum und Umwelt mit allen betroffenen Themenbereichen dargestellt.

4.2.1 Bestimmungen zur ZPP 1

Die Änderungen der Überbauungsordnung haben den Vorschriften der Zonen mit Planungspflicht (ZPP) zu entsprechen. Nachfolgend der Nachweis der Übereinstimmung mit den ZPP-Bestimmungen.

Thema	Bestimmung	Nachweis zur Einhaltung
Planungszweck	Planungszweck richtet sich nach Art. 3 (Gewerbezone). Es sollen Gewerbebauten ermöglicht, die Parkierung auf Parzelle Nr. 429 für Parzelle Nr. 317 (Gemeindegebiet Madiswil) sowie deren Integration ins Orts- und Landschaftsbild gesichert werden.	Es sind mit der vorliegenden Änderung weiterhin nur Gewerbebauten zulässig. Die baupolizeilichen Masse werden gemäss der beschriebenen geringfügigen Anpassung der ZPP leicht reduziert und in der ZPP in zwei Teilbereiche gegliedert, womit die Integration ins Orts- und Landschaftsbild gesichert wird. Vertiefte Erläuterungen im Kap. 5.1.
Art und Mass der Nutzung	Halle: Teilbereich 1: aGbF: 500 m² <u>300 m²</u> , Fh t: 14m, Fh g: 18m Weitere Gewerbebauten: Teilbereich 2 aGbF: 750 m² <u>900 m²</u> , Fh t: 11m, Fh g: 15 m Die Lage von An- und Kleinbauten ist durch die Überbauungsordnung festzulegen. Auf Parzelle 429 dürfen keine Gebäude, nur Parkplätze realisiert werden.	Die zulässigen Nutzungsmasse, genauer die anrechenbare Gebäudefläche, wurde in der geringfügigen ZPP-Änderung (vgl. Kapitel 3) angepasst. Die bestehende Baute im ZPP-Teilbereich 1 (Baubereich 1 in der UeO) hält die reduzierte aGbF ein, die geplante Neubaute im Teilbereich 2, respektive dem Baubereich 2 in der UeO, liegt ebenfalls unter der maximalen aGbF von 900 m ² . Die maximalen aGbF werden in Art. 5 Abs. 1 UeV festgelegt. Die Fassadenhöhen bleiben für die beiden Teilbereiche unverändert und werden in Art. 5 Abs. 2 UeV übernommen. In der ZPP und der UeO wird keine maximale GfO definiert.
Gewässerraum	Gewässerraum muss beachtet werden.	Im Rahmen der genehmigten Ortsplanungsrevision wurden die Gewässerräume im Zonenplan Gewässerräume verbindlich festgelegt. In der UeO wird der Gewässerraum hinweisend dargestellt und muss entsprechend bei Bauvorhaben berücksichtigt werden. Er ersetzt zudem den ehemaligen Uferschutzbereich in der UeO. Sämtliche Baubereiche befinden sich ausserhalb des definierten Gewässerraums.
Erschliessung	Einfahrten Erschliessung auf Höhe Parzellengrenze 430/783, zusätzliche Zufahrt ab Eichholzstrasse für Parkierung möglich.	Mit der vorliegenden Anpassung der UeO werden an der Erschliessung grundsätzlich keine Änderungen gegenüber dem bereits genehmigten Zustand vorgenommen. Einzig zwischen den Baubereichen 1 und 2 ist bei der bestehenden Einfahrt

Thema	Bestimmung	Nachweis zur Einhaltung
		neu auch die Ausfahrt möglich. Die nötigen Sichtbereiche sind gewährleistet und werden im Überbauungsplan dargestellt.
Umgebung	Entlang den Bachläufen ist eine Uferbestockung zu erhalten resp. neu zu pflanzen. Der Strassenraum und die Parkierung sind mit hochstämmigen Bäumen auszustatten.	Mit der vorliegenden Anpassung der UeO wird auch die Umgebungssituation auf die aktualisierte Amtliche Vermessung angepasst (Ersterhebung Los 3 Ursenbach). Die bestehende Bestockung wird im Überbauungsplan dargestellt, in den kantonalen Grundlagen ist keine Bestockung ersichtlich.
Hochwasserschutz	Aufgrund der Einstufung des Gebietes in der Gefahrenkarte müssen im Rahmen der Überbauungsordnung bzw. des Baugesuchs die vorgesehenen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadensminimierung stufengerecht aufgezeigt werden.	In der bestehenden UeO wurden betreffend Hochwasserschutz keine spezifischen Massnahmen aufgezeigt. Mit der Anpassung wird die Bestimmung in Art. 7 Abs. 3 UeV aufgenommen, dass die Bauten auf der südwestlichen Fassaden-seite Richtung Ursebach bauliche Objektschutzmassnahmen vorzusehen haben, um den Hochwasserschutz zu adressieren. Die konkrete Umsetzung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
Lärmempfindlichkeitsstufe	Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	Gemäss Art. 5 Abs. 5 der Vorschriften ist die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III einzuhalten.

Tab. 2 Umsetzung Bestimmungen ZPP

4.2.2 Anpassungen Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften

Im Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften sind die baulichen Möglichkeiten grundeigentümerverbindlich gesichert. Die Überbauungsordnung lässt einen gewissen Spielraum für die Detailplanung zu. Das Grundkonzept der Überbauung mit der Anordnung und den Dimensionen der Baukörper wird jedoch verbindlich festgelegt.

Die Änderungen im Überbauungsplan sind mit einem rot-punktieren Änderungsperimeter gekennzeichnet.

An den Überbauungsvorschriften werden die folgenden Anpassungen vorgenommen:

Allgemeines

In Art. 2 Abs. 3 UeV wird die Auflistung der verbindlichen Regelungen eins zu eins der Legende im Überbauungsplan angepasst. So werden allfällige Missverständnisse zwischen Plan und Vorschriften vermieden.

Überbauung

Die ursprünglichen Baubereiche 2 und 3 werden entsprechend der ZPP-Anpassung zu einem grösseren Baubereich zusammengefasst. Der neue Baubereich 2 dient dem Zweck der Errichtung einer Gewerbebaute mit einer max. zulässigen aGbF von 900 m² gemäss den angepassten ZPP-Bestimmungen. Der bereits bebaute Baubereich 1 bleibt unverändert bestehen.

Im Rahmen der Anpassung an die BMBV wird der Begriff «Gebäudehöhe» durch «Fassadenhöhe traufseitig» ersetzt. Ebenfalls wird basierend auf der ZPP 1 neu die «Fassadenhöhe giebelseitig» explizit in die Überbauungsvorschriften aufgenommen. Vorher war diese nicht in den Überbauungsvorschriften definiert und die Höhe dadurch nur über die damalige Gebäudehöhe und die max. Neigung eines allfälligen Satteldaches (Art. 7 Abs. 2 UeV) festgelegt.

Aussenraum

Der Änderungsperimeter der vorliegenden UeO-Anpassung betrifft zusätzlich die Artikel 9 und 10 zum Aussenraum.

In der Anpassung der UeO wurden auch die Aussenräume gemäss der aktuellen Amtlichen Vermessung aktualisiert (Ersterhebung Los 3 Ursenbach). Die im Überbauungsplan als Hinweis dargestellte Uferbestockung wurde so dem Bestand angepasst, und entsprechend der Grünbereich punktuell erweitert. Der Baubereich 2 ragt zudem rund 5 m² in den ursprünglichen Grünbereich hinein. Die entsprechende Fläche wurde ausgespart und etwas weiter westlich im Perimeter kompensiert.

Der im Überbauungsplan ausgeschiedene Uferschutzbereich, in welchem gemäss Überbauungsvorschriften keine Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen, wird wie bereits in der OPR Ursenbach vorgesehen durch den in Zwischenzeit festgelegten und im Überbauungsplan hinweisend dargestellten Gewässerraum ersetzt. Der Art. 10 UeV wird somit gestrichen.

Damit fällt (wie auch in der Ortsplanungsrevision auf der Stufe des Baureglements) der bestehende, generelle Gewässerabstand von 10 m weg und es gilt Art. 36 BauG, welcher die Vorschriften bezüglich des Gewässerraums festlegt.

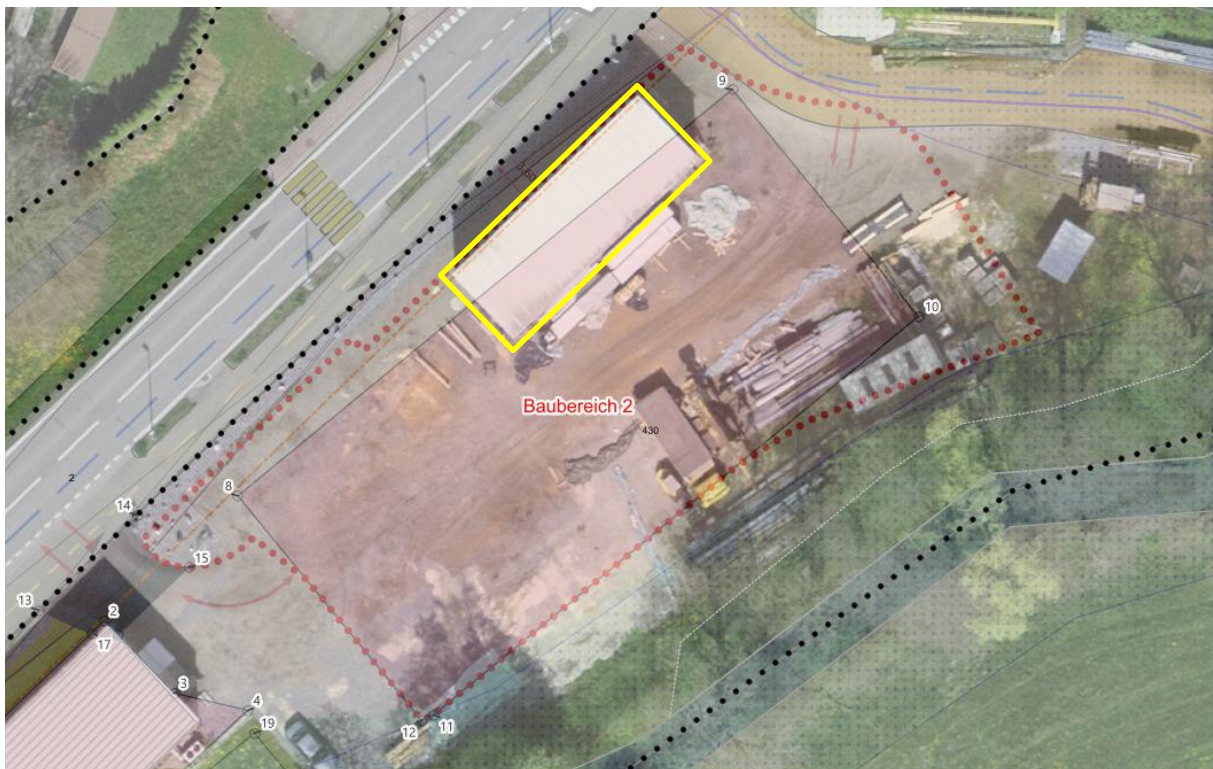


Abb. 2 UeO-Plan mit hinterlegtem Luftbild inkl. genehmigtem Gewässerraum (Das Gebäude, welches teilweise in Baubereich 2 liegt (gelber Rahmen), wurde in Zwischenzeit bereits rückgebaut.)

Erschliessung und Parkierung / Abstellplätze

Hinsichtlich Zufahrten und Erschliessungen ergeben sich aufgrund der vorliegenden Anpassungen Änderungen gegenüber dem bereits genehmigten Stand aus 2015. Der Bereich für oberirdische Parkierung (sechs Parkfelder) südwestlich der Hauptstrasse fällt zugunsten des vergrösserten Baubereichs 2 weg. Die Bereiche für oberirdische Parkierung nordwestlich der Strasse bleiben unverändert. Zusätzlich ist zwischen den Baubereichen 1 und 2 neu auch die Wegfahrt möglich. Die entsprechenden Sichtbereiche wurden im Überbauungsplan ergänzt.

Wie dem Plan zu entnehmen ist, wurde der bestehende Fussgängerstreifen in Zwischenzeit verschoben. Die neue Lage des Fussgängerstreifens ist im Plan hinweisend dargestellt.

Des Weiteren wird der Art. 14 Abs. 2 UeV aufgrund der aktuellen Situation betreffend das Gastgewerbe auf der Parzelle Nr. 317 allgemeiner gehalten. Spezifische Restaurant-Namen sollen im Sinne einer flexibleren Planung vermieden werden.

Weitere Bestimmungen und Schlussbestimmungen

Die Änderungen der UeO Weinstegen treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft. Diese Bestimmung wird in einem neuen Art. 20 Abs. 2 UeV ergänzt.

5 Auswirkungen auf Raum und Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

5.1 Orts- und Landschaftsbild

Gestützt auf die ZPP-Bestimmungen in Art. 13 des Baureglements ist die Integration der neu möglichen Bauten ins Orts- und Landschaftsbild zu beachten.

Vorliegend wird dies umgesetzt, indem die Maximalmasse gemäss ZPP-Bestimmungen eingehalten werden. Flächenmässig können keine grösseren und zudem auch keine höheren Bauten erstellt werden, als ohnehin gemäss ZPP-Bestimmungen möglich gewesen wären.

Zudem wird mit dem weiterhin bereits rechtskräftigen Art. 7 der Überbauungsvorschriften sichergestellt, dass im Rahmen der architektonischen Gestaltung das Bauvolumen, die Dachgestaltung, die Farbgebung und die Materialwahl aufeinander abgestimmt werden. Zudem soll die Farbwahl zurückhaltend gewählt werden, damit keine störende Wirkung auf die bauliche und landschaftliche Umgebung entsteht.

5.2 Gewässer

Der Gewässerraum des Ursebachs wurde mit der Revision der Ortsplanung aufgrund der neuen Gewässerschutzgesetzgebung festgelegt und beträgt 19.50 m. Dies führt dazu, dass der einseitige Gewässerraum von 9.75 m von Bauten und Anlagen freizuhalten ist. Es dürfen auch keine Parkierungs- und Verkehrsflächen innerhalb des Gewässerraums realisiert werden.

In der vorliegenden Anpassung der Überbauungsordnung ist der Gewässerraum entsprechend der Voranfrage-Antwort des AGR von 2022 berücksichtigt. Der Gewässerraum wird hinweisend im UeO-Plan dargestellt. Der bisher festgelegte Uferschutzbereich von 10 m ab oberer Böschungskante basierte auf dem in Zwischenzeit aufgehobenen (durch die Anpassung des Gewässerschutzgesetzes) Art. 54 des Baureglements (Stand 30.01.2015) und wird aus diesem Grund im Rahmen der Anpassung der Überbauungsordnung mitsamt den Bestimmungen aufgehoben. Dies wurde in der Ortsplanungsrevision konkret für den Fall UeO Weinstegen so vorgesehen. Bezüglich Gewässerraum gelten die Bestimmungen gemäss Art. 36 des aktuell gültigen Baureglements (Stand 25.12.2023).

5.3 Erschliessung / Parkierung

An den vorgesehenen Zu- und Wegfahrten hat sich gegenüber dem bereits genehmigten Zustand nur die zusätzliche mögliche Ausfahrt zwischen den Baubereichen 1 und 2 geändert. Das zuständige Strasseninspektorat hat damals den vorgesehenen Zu- und Wegfahrten anlässlich eines Augenscheines vor Ort zugestimmt unter der Bedingung, dass die Sichtwinkel gewährleistet sein müssen. Die entsprechenden Sichtweiten wurden im neuen UeO-Plan ergänzt. Die Bestimmungen innerhalb der Sichtzonen entsprechend den Überbauungsvorschriften gelten auch für diesen neuen Bereich.

5.4 Grünbereich und Uferbestockung

Der in der bestehenden UeO festgelegte Grünbereich diente ursprünglich dem Nachweis der Grünflächenziffer von 30% in Gewerbezonem gemäss dem in Zwischenzeit aufgehobenen Art. 51 im Baureglement (Stand 23.11.2010). Das aktuell gültige Baureglement sieht keine Grünflächenziffer mehr vor, weshalb die Regelung in der Anpassung der UeO auch weggelassen wird.

Die im Plan hinweisend dargestellte Uferbestockung basiert auf dem Art. 13 Abs. 6 des aktuellen Baureglements (ZPP-Bestimmungen), welcher den Erhalt respektive die Neupflanzung einer Uferbestockung vorsieht. Dieser Hinweis hat somit weiterhin seine Berechtigung und bleibt in der angepassten UeO bestehen.

Die Änderungen an der UeO tangieren die Ufervegetation nicht, die Fläche wird allerdings auf die aktualisierte AV-Grundlage angepasst. In den kantonalen Datensätzen ist keine Uferbestockung an diesem Standort vorhanden. Der im Rahmen der Ortsplanungsrevision festgelegte Gewässer- raum berücksichtigt die Ufervegetation und wird von sämtlichen Baubereichen eingehalten.

Der Bauabstand von Hecken beträgt ab Krautsaum für:

- Anlagen 3.00 m
- Hochbauten 6.00 m

Sollte der Bauabstand im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dennoch zwingend unterschritten werden, ist ein Nachweis der Standortgebundenheit zu erbringen. Zudem sind entsprechende Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen notwendig und es muss eine Ausnahmegewilligung für den Eingriff in die Ufervegetation beantragt werden (nach Art. 18 Abs. 1bis und 1ter, Art. 21 und 22 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1.7.1966 und Art. 12, Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 der kantonalen Naturschutzverordnung vom 10.11.1993).

5.5 Naturgefahren

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung liegt zu einem grossen Teil im Gefahrengebiet mittlerer Gefährdung. Gemäss den ZPP-Bestimmungen in Art. 13 BauR sind im Rahmen der Überbauungsordnung bzw. des Baugesuchs stufengerecht Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadensminimierung aufzuzeigen. Im Ereigniskataster ist ein Überschwemmungsereignis aus dem Jahr 2007 eingetragen.

Gemäss den neusten Erkenntnissen der überarbeiteten Gefahrenkarte wird der Perimeter der UeO neu weniger stark von Überflutungsereignissen betroffen sein. Die Gefahrenstufe wird von Ü5 auf Ü3 zurückgestuft. Zudem wird die Ausdehnung des blauen Gefahrengebiets reduziert und ein Teil der Fläche wird neu der gelben Gefahrenstufe zugeteilt. Rund die Hälfte des Wirkungsbereiches der UeO, inklusive einem Teil des Änderungsperimeters, liegt jedoch weiterhin im blauen Gefahrengebiet:



Abb. 6 überarbeitete Gefahrenkarte

Gemäss Art. 6 Abs. 2 kantonales Baugesetz (BauG) dürfen in Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Der neue Baubereich 2 unterscheidet sich in der Situierung nicht wesentlich von den ursprünglichen Baubereichen 2 und 3 der genehmigten Überbauungsordnung aus dem Jahr 2015. Auch damals lag die Naturgefahrenkarte (Zonenplan 2011) mit der mittleren Gefährdung als Basis für die Beurteilung der Genehmigung zugrunde. Die Ausgangslage hat sich somit in Zwischenzeit zwar leicht entschärft, ist aber für Teile des Perimeters nach wie vor dieselbe.

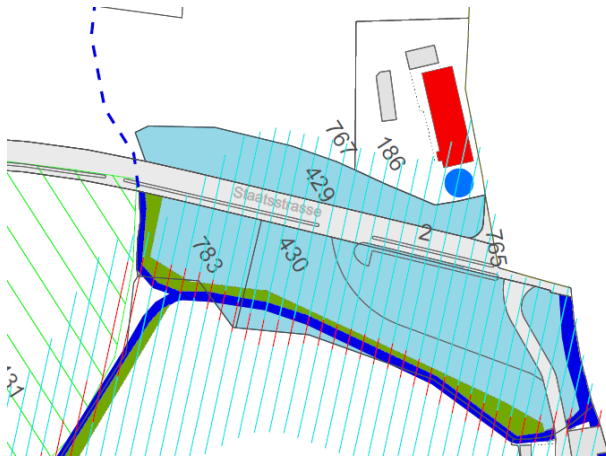


Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan inkl. Naturgefahren aus dem Jahr 2011

Entsprechend werden keine neuen zusätzlichen Bauten und Anlagen an Standorten geplant, welche nicht bereits in der damaligen Interessenabwägung für die Genehmigung der UeO Weinstegen im Jahr 2015 Bestandteil waren.

Mit der Anpassung der Überbauungsvorschriften wird festgelegt, dass bei Bauten an der südwestlichen Fassadenseite in Richtung Ursenbach zum Schutz vor Naturgefahren bauliche Objektschutzmassnahmen vorzusehen sind. Auf eine abschliessende Umschreibung der Massnahmen wird verzichtet, damit der architektonische Gestaltungsspielraum erhalten bleibt.

Detaillierte Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadensminimierung werden stufengerecht im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufgezeigt.

5.6 Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte ist der nordöstliche Teil der Parzelle Nr. 430 aufgrund von Aushubmaterial, Bauschutt, Siedlungsabfällen, tierischen/pflanzlichen Abfällen als Ablagerungsstandort aufgeführt. Dieser ist belastet, jedoch weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig.

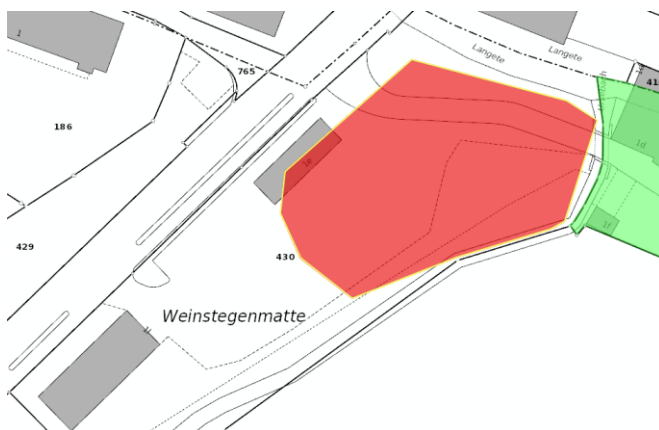


Abb. 4 Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte

5.7 Grundwasserschutz

Der Perimeter der Überbauungsordnung UeO «Wystäge» liegt vollständig im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss Versickerungskarte der Gemeinde Ursenbach beträgt der Flurabstand des Grundwassers im Perimeter der UeO nur 1–3 m. Im Rahmen der Änderung der UeO sind allerdings keine Massnahmen erforderlich.

5.8 Nicht betroffene Themenbereiche

- Störfallvorsorge
- Archäologie
- Grenzabstände
- Mindestdichte
- Kulturland/FFF

6 Verfahren

Die Änderung der Überbauungsordnung Weinstegen erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 59ff BauG mit Vorprüfung, Auflage, Beschluss und Genehmigung.

6.1 Startgespräch

Ein Startgespräch mit dem AGR war nicht notwendig, da mit der kantonalen Voranfrageantwort vom 31.03.2022 die wichtigsten Rahmenbedingungen definiert wurden.

6.2 Mitwirkung

Gemäss Voranfrageantwort des AGR vom 31.03.2022 ist keine Mitwirkung notwendig.

6.3 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung fand vom 29. Januar 2025 bis zum 19. August 2025 statt. Die Genehmigungsvermerke und die entsprechenden Anpassungen sind in Anhang 1 ersichtlich.

Unter Vorbehalt der bezeichneten Genehmigungsvorbehalte stellt das Amt für Gemeinden und Raumordnung jedoch die Genehmigung der UeO-Anpassung in Aussicht.

6.4 Öffentliche Auflage

Folgt

6.5 Beschluss

Folgt

6.6 Genehmigung

Folgt

Anhang 1: Auswertung Vorprüfungsbericht

- Die Auswertung ist nach der Kapitelstruktur des Vorprüfungsberichts strukturiert.
- Erklärung Abkürzungen in der Spalte «Vorbehalt»:
 - GV = Genehmigungsvorbehalt, H = Hinweis, E = Empfehlung

Vorbehalt	Umsetzung
Naturschutz	
Die Realisierung des Projektes wird zu Eingriffen in geschützte und schützenswerte Ufervegetation führen, da der Bauabstand von 9 m ab den äussersten Stöcken nicht eingehalten wird (6 m Bauabstand + 3 m Krautsaum, der zur Ufervegetation). H	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme
Der Motofahrzeugunterstand (Gebäude Nr. 3) ist so zu platzieren, dass er den Bauabstand zur Ufervegetation einhält (9 m ab den äussersten Stöcken). Sollte der Bauabstand zwingend unterschritten werden, mit entsprechendem Nachweis der Standortgebundenheit, sind entsprechende Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen notwendig und es muss eine Ausnahmegewilligung für den Eingriff in die Ufervegetation beantragt werden (nach Art. 18 Abs. 1bis und 1ter, Art. 21 und 22 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1.7.1966 und Art. 12, Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 der kantonalen Naturschutzverordnung vom 10.11.1993). Dies gilt es zu klären und darzustellen. GV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Baubereiche liegen ausserhalb des Gewässerraums. ▪ Im Erläuterungsbericht (Kap. 4.4) wird auf die Bedingungen für die Unterschreitung des Bauabstands hingewiesen. ▪ In den Überbauungsvorschriften (neuer Abs. 6 in Art. 5) wird folgende Festlegung aufgenommen: <i>«6 Der Bauabstand von Hecken beträgt ab Krautsaum für:</i> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anlagen 3.00 m ▪ Hochbauten 6.00 m <i>Bei einer zwingenden Unterschreitung des Bauabstands mit entsprechendem Nachweis der Standortgebundenheit sind Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen erforderlich. Zudem ist eine Ausnahmegewilligung für den Eingriff in die Ufervegetation zu beantragen (gestützt auf Art. 18 Abs. 1bis und 1ter, Art. 21 und 22 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 sowie Art. 12, Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 der kantonalen Naturschutzverordnung vom 10. November 1993).»</i>
Falls Biotopflächen beansprucht werden, welche für die Erstellung der Bauten und Anlagen (inkl. Bauphase) zwingend notwendig sind, sind diese in den Plänen darzustellen und zu bemessen. H	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dies ist nicht erforderlich → keine Anpassung
Falls Flächen für die Realisierung der Ersatzmassnahmen (z.B. Ersatzpflanzungen von Hecken, Feld und Ufergehölzen) benötigt werden, sind in den Plänen zu bezeichnen. Zudem muss die Zustimmung der mit den Ersatzflächen belasteten Grundeigentümer vorliegen, falls sie sich ausserhalb des UeO-Perimeters befinden. H	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dies ist nicht erforderlich → keine Anpassung
Gesuche um Ausnahmegewilligungen für Eingriffe in geschützte Biotope oder Naturobjekte sind mit entsprechender Planunterlagen, im Rahmen des jeweiligen Verfahrens bei der Abteilung Naturförderung zu beantragen. H	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siehe oben

Vorbehalt	Umsetzung
Grundwasserschutz	
Der Perimeter der Überbauungsordnung UeO «Wystäge» liegt vollständig im Gewässerschutzbereich Au und gemäss Versickerungskarte der Gemeinde der Flurabstand bei hohem Grundwasserstand lediglich 1 bis 3 m betragen kann. Gemäss den zur Verfügung stehenden Informationen waren schon Bauten im Grundwasser im Perimeter erforderlich bzw. wurden ausgeführt. H	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme
Unter Vorbehalt, dass die Vorgaben im Zusammenhang mit dem Grundwasserschutz berücksichtigt werden, bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzlich keine Einwände oder Genehmigungsvorbehalte gegen die Änderung UeO «Wystäge». H	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Erläuterungsbericht wird ein neues Kap. 4.7 zum Grundwasserschutz eingeführt (Erläuterungen zum Gewässerschutzbereich Au und der Versickerungskarte der Gemeinde) mit dem Hinweis, dass keine Massnahmen erforderlich sind.
Überbauungsvorschriften	
Art. 5 Abs. 2 Es empfiehlt sich, die in den ZPP-Vorschriften definierten GFo max entweder in den UeV oder in Überbauungsplan (UeP) pro Baubereich festzulegen. E	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In Art. 13 BauR ist keine GFo max. festgelegt → keine Anpassung
Art. 5 Abs. 4 Diese Regelung ist nicht BMBV-konform. Vorspringende Gebäudeteile können bis maximal 3.00 m über die Baubereiche hinausragen – jedoch müssen diese auf 50% des entsprechenden Fassadenabschnittes beschränkt werden. Dies ist in den Überbauungsvorschriften zu ergänzen. Sofern vorspringende Gebäudeteile wie Balkone und Vordächer über die ganze Länge des Baubereiches hinausragen sollen, muss ein explizierter Baubereich für die vorspringenden Gebäudeteile vorgesehen oder die Baubereiche müssen entsprechend vergrössert werden. GV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderung von Art. 5 Abs. 4: «Dachvorsprünge dürfen unter Vorbehalt von Artikel 6 2.00 m über den Baubereich hinausragen. ▪ Für vorspringende Gebäudeteile wird der Baubereich angepasst.
Art. 7 Abs. 3 Der letzte Satz, insbesondere «bei veränderter Lage der Gebäude» ist zu «schwammig». Die Lage der Gebäude wird jetzt nicht festgesetzt, also kann künftig nicht auf deren Lageänderung Bezug genommen werden. Und inwiefern davon abgewichen werden kann, bleibt auch unklar. Dieser letzte Teilsatz ist ganz zu streichen resp. zu präzisieren. Sollte sich die Gefahrensituation ändern, kann die UeO angepasst werden, ohne dass die Planbeständigkeit tangiert wird. GV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 7 Abs. 3 wird folgenderweise geändert. <i>«Zum Schutz vor Naturgefahren sind bei den Bauten auf der südwestlichen Fassadenseite Richtung Ursebach bauliche Objektschutzmassnahmen vorzusehen.»</i>
Im Artikel zu «architektonische Gestaltung» steht, dass in der südwestlichen Ecke eine rund 60 cm hohe Betonmauer als Hochwasserschutzmassnahme umgesetzt werden soll. Unklar ist, worauf diese Dimensionierung sowie die Materialisierung basieren. Der Artikel sollte entweder gestützt auf ein noch zu erarbeitendes, detailliertes Fachgutachten Naturgefahren (Wasserprozesse) deutlich präzisiert oder insofern abgeschwächt werden, damit den notwendigen baulichen Objektschutzmassnahmen gestalterisch keine Grenzen gesetzt werden. GV	

Vorbehalt	Umsetzung
<p>Art. 17 Gemäss diesem Artikel soll anfallendes Platz- und Dachwasser gefasst und abgeleitet werden. Dies entspricht nicht den Ausführungen von Art. 7 der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Gemäss diesem Artikel ist nicht verschmutztes Abwasser (Regen- und Reinwasser) versickern zu lassen. Ein Anschluss an den Vorfluter würde nur über ein zwischengeschaltetes Retentionssystem bewilligt. Zudem müsste nachgewiesen werden, dass die örtlichen Verhältnisse eine Versickerung nicht erlauben. Der Artikel ist entsprechend anzupassen. GV</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 17 wird folgenderweise geändert: <i>«Nicht verschmutztes Abwasser (Regen- und Reinwasser) wird vollständig in die Retentionsmulde geleitet und lokal versickert. Das anfallende Schmutzwasser ist an das bestehende Kanalisationsnetz der Gemeinde Ursenbach anzuschliessen.»</i>
Überbauungsplan	
<p>Es empfiehlt sich, die in den ZPP-Vorschriften definierten GFo max. entweder in den UeV oder im UeP pro Baubereich festzulegen. E</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In Art. 13 BauR ist keine GFo max. festgelegt → keine Anpassung
ZPP-Bestimmungen	
<p>Es ist im Erläuterungsbericht nachvollziehbar darzulegen, wie die ZPP-Bestimmungen eingehalten werden. Vorliegend wird zwar darauf Bezug genommen, jedoch ist z.B. nicht nachvollziehbar, wie die GFo max. pro Baubereiche eingehalten werden. Dies gilt es auszuweisen. Bei Abweichungen sind Änderungen auch an der ZPP vorzunehmen. H</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Kapitel 3.2.1 des Erläuterungsberichts: «Bestimmungen zur ZPP 1» wird dargelegt, wie die Absätze 1–8 in der UeO umgesetzt werden. (Hinweis: in Art. 13 BauR ist keine GFo max. festgelegt.)
Erläuterungsbericht	
<p>Die bestehende Überbauungsordnung wurde als koordiniertes Geschäft (KoG) erlassen. Der Baubereich, welcher nun geändert wird, wurde nie gebaut. Im Erläuterungsbericht ist dies darzulegen. GV</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzung Erläuterungsbericht, dass die bestehende UeO als KoG erlassen wurde, Gebäude im Änderungssperimeter aber nie gebaut wurden.
<p>Es ist anhand vom Erläuterungsbericht nicht klar, welcher Baubereiche nun als Halle und welche als weitere Gewerbebauten gelten. Insbesondere gilt es auszuweisen, welche GFo bereits gebaut sind und welche mit der geplanten Überbauung noch möglich sind, resp. dass die Angaben aus den ZPP-Bestimmungen eingehalten werden. GV</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Präzisierung der realisierten Überbauung und des geplanten Rückbaus bestehender Gebäude im Kap. 1 des Erläuterungsberichts.
Weitere Themen, Hinweise und Empfehlungen	
<p>Da seit der Genehmigung der UeO bereits zehn Jahre vergangen sind, und uns kein Schreiben bekannt ist, wonach an der Baubewilligung festhalten wird, ist die Änderung des Baugesuchs dann separat von der Bauabteilung zu behandeln.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme
<p>Bei der Herleitung der Naturgefahrensituation (Wasserprozesse) müssen die neuesten Erkenntnisse der überarbeiteten, kurz vor Abschluss stehenden Gefahrenkarte, verwendet werden. Gemäss derer wird der Perimeter der vorliegenden UeO weniger stark vor Überflutungsereignissen betroffen sein. Einerseits wird als Gefahrenstufe nur noch ein Ü3 (statt Ü5) angegeben, andererseits die Ausdehnung der blauen Zone reduziert. Dennoch wird spätestens im Rahmen des offiziellen Baubewilligungsverfahrens ein Fachgutachten Naturgefahren (Wasserprozesse) notwendig sein.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stand der Überarbeitung der Gefahrenkarte wird geprüft. ▪ Falls die Überarbeitung abgeschlossen ist, wird die neue Gefahrenkarte berücksichtigt. ▪ Falls die Überarbeitung noch nicht abgeschlossen ist, wird im Erläuterungsbericht auf die voraussichtlichen Änderungen hingewiesen.
<p>Die Gemeinde hat die Änderungen der UeO mit dem Strasseninspektorat besprochen. Die damals erläuterten Auflagen wurden eingearbeitet. Aus Sicht Strassenbaupolizei hat der OIK IV keine zusätzlichen Bemerkungen zum Vorhaben.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme

Tab. 3 Umsetzung Vorprüfung