

Aufhebung Überbauungsplan Städtli

Planungsbericht

13. Oktober 2025

Impressum

raum.manufaktur.ag
Feldlistrasse 31A
9000 St. Gallen

071 555 03 10
info@raummanufakturag.ch
www.raummanufakturag.ch

Projektleitung
Silvan Oberholzer
BSc FH in Raumplanung

Fachbearbeitung
Fabian Hausammann
BSc FH in Raumplanung

Pfad: 4.3233.003.300.350.01.Ber_Aufh-UPL-
Staedtli_251013.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
1 Ausgangslage	4
1.1 Sachverhalt	4
2 Interessenabwägung	5
2.1 Grundlagen	5
2.2 Beurteilung und Abwägung	15
2.3 Fazit	17
3 Erläuterungen	18
3.1 Auswirkungen der Aufhebung	18
4 Bewilligung	22
4.1 Vorprüfung	22
4.2 Mitwirkung	22

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Der Überbauungsplan (UPL) Städtli von 1985 umfasst fünf Grundstücke. Zwischen dem Erlassdatum und dem heutigen Bestand sind nur wenige bauliche Veränderungen im Gebiet erkennbar. Lediglich auf dem Grundstück Nr. 411 wurde zwischenzeitlich ein grösserer Gewerbebau erstellt.

Die Eigentümer der Grundstücke Nr. 504 und 961 planen jetzt den Bau eines Mehrfamilienhauses, welches durch den geltenden Überbauungsplan und die darin enthaltenen Festlegungen eingeschränkt wird. Eine im ursprünglichen Überbauungsplan vorgesehene Strasse, die nicht gebaut wurde und heute nicht mehr benötigt wird, verhindert eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke. Seitens der Gemeinde bestehen nach vorgängiger Absprache ebenfalls keine wesentlichen Interessen, die gegen eine Aufhebung des Planes sprechen.

1.1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt südlich des Dorfsentrums von Berneck. Die betroffenen Grundstücke bilden den Abschluss des Siedlungsgebietes und grenzen dabei an die Waldflächen des «Schlossholz» sowie den Littenbach.

Abb. 1 Standort des Planungsgebiets, geoport.ch, 13.02.2025



1.1.3 Planungsziele

Um eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen, soll der Überbauungsplan Städtli vom 22. Januar 1985 aufgehoben werden. Durch die Aufhebung wird die unklare Anwendung der ursprünglichen Festlegungen bereinigt und somit Rechtsklarheit geschaffen. Künftig sind innerhalb des Perimeters die Regelbauvorschriften zu beachten.

2 Interessenabwägung

2.1 Grundlagen

2.1.1 Allgemein

Gemäss Art. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) legen die Behörden, sofern ihnen bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar.

In die Interessenabwägung fliessen Überlegungen und Einschätzungen aufgrund von rechtlichen Vorgaben und faktischen Gegebenheiten ein, soweit sie räumlich relevant und aufgrund des jeweiligen Planungsstands erkennbar und beurteilbar sind. Ziel der Interessenabwägung ist es, die unter Umständen divergierenden Interessen zu beurteilen und gegeneinander abzuwägen.

2.1.2 Ermittlung der Grundlagen

Nachfolgend werden die relevanten Grundlagen ermittelt, die im Licht der anwendbaren Bestimmungen rechtlich anerkannt sind, sowie ihre Bedeutung für die vorliegende Planung erläutert.

Tab. 1 Übersicht Relevanz Grundlagen

Grundlage / Instrument	relevant	nicht relevant
Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700)		
Sachpläne und Konzepte des Bundes		x
Kantonaler Richtplan		x
Agglomerationsprogramm		x
Leitbilder / Konzepte / Masterpläne		x
Kommunaler Richtplan	2.1.3	
Rahmennutzungsplanung	2.1.4	
Bestehende Sondernutzungspläne	2.1.5	
Gemeindestrassenplan (Strassenklassierung)	2.1.6	
Erschliessungsprogramm		x
Fuss-, Wander- und Radwegnetz		x
Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG; SR 451)		
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)		x
Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)		x
Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)		x
Auengebiete		x
Hoch- und Übergangsmoore / Flachmoore		x
Amphibienlaichgebiete		x
Moorlandschaften		x
Pärke von nationaler Bedeutung		x
Trockenwiesen und -weiden		x
Schutzverordnung (Schutzgebiete / Schutzobjekte)	2.1.7	

Inventare (Kultur- / Naturobjekte)		x
Kulturgüterschutzinventar		x
Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01)		
Gewässernetz (GN10), Gewässerraum	2.1.8	
Grundwasserschutzkarte	2.1.9	
Störfallvorsorge (Risikokataster)		x
Kataster der belasteten Standorte		x
Strassenlärmbelastungskataster		x
Nichtionisierende Strahlung		x
Naturgefahren	2.1.10	
Weitere Grundlagen		
Wald	2.1.11	

2.1.3 Kommunalen Richtplan¹

Innerhalb des Perimeters des Überbauungsplans besteht ein Eintrag im Kommunalen Richtplan vom 18. Januar 2011. Das Objektblatt S 4 bezieht sich dabei auf die heutige Gewerbehalle resp. Betriebe mit beschränkter Entwicklungsmöglichkeit. Im Falle einer Erweiterung des Betriebes ist die Auslagerung an einen anderen Standort zu prüfen. Zudem ist das Gebiet Städtli nicht für Betriebe mit grossem LKW-Verkehr geeignet und die Zweckmässigkeit des Überbauungsplans Städtli ist zu überprüfen. Letzteres wird mit der vorliegenden Arbeit vorgenommen.

Abb. 2 Auszug Kommunalen Richtplan, berneck.ch, 25.03.2015

 Perimeter Überbauungsplan







¹ Die Gemeinde ist zurzeit mit der Ortsplanungsrevision beschäftigt. Dazu zählt auch die Revision der kommunalen Richtplanung.

2.1.4 Rahmennutzungsplanung

Der Überbauungsplan liegt innerhalb der Wohn- / Gewerbezone 3. Während entlang der Burggass im Nordosten Wohnbauten dominieren, wird die im Westen gelegene Städtlistrasse durch den grossvolumigen Gewerbebetrieb geprägt. Nach der Aufhebung des Überbauungsplanes gelten die Vorgaben (Regelbauweise) gemäss aktuellem Zonenplan und Baureglement. Diese finden sich im Kap. 3.

Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan, geoportal.ch,
13.02.2025

-  Perimeter Überbauungsplan
-  Wohn- / Gewerbezone WG 2
-  Wohn- / Gewerbezone WG 3
-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen



2.1.5 Bestehender Überbauungsplan

Der Überbauungsplan Städtli unterteilt das Baugebiet in drei Baubereiche A, B und C. Für diese sind das zulässige Nutzungsmass in den besonderen Vorschriften enthalten. Des Weiteren sieht der UPL eine Erschliessungsachse zwischen Städtlistrasse und Burggass vor, welche als Hinweis dargestellt, jedoch in den Vorschriften nicht verpflichtend gesichert ist. Da sich die Baubereiche jedoch an dieser Erschliessungsachse orientieren und der Platzbedarf über Baulinien gesichert wird, hat diese trotzdem grossen Einfluss auf die Bebaubarkeit der Grundstücke. Nachfolgend werden die bisherigen Vorgaben des UPL zusammengefasst, die bereits umgesetzten Massnahmen erläutert und bewertet, ob diese den UPL einhalten. Die konkreten Auswirkungen einer Aufhebung für das Gebiet sind in Kap. 3.1 beschrieben.

Abb. 4 Überbauungsplan Städtli, 22.01.1985

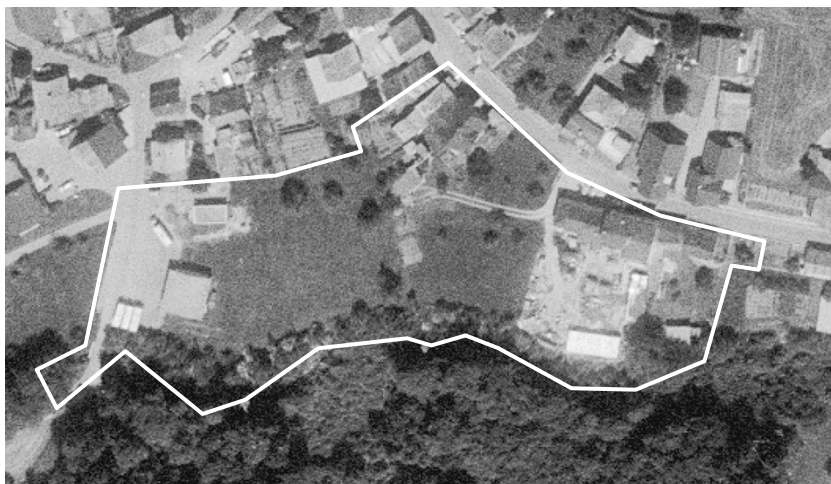


Besondere Vorschriften

Art. 3: Waldabstand

Der Überbauungsplan regelt den Abstand von Bauten und Anlagen zum Wald. Der Abstand beträgt mindestens 10 m – die Erschliessungsstrasse ist davon ausgenommen. Dieser wird von allen Bauten, welche seit 1985 erstellt wurden, mutmasslich eingehalten. Einige Bauten und Anlagen wie Fahrzeugabstellflächen, welche gemäss damaligem Orthofoto teilweise bereits bestehend waren, unterschreiten den Waldabstand von 10 m.

Abb. 5 Orthofoto 1985, map.geo.admin.ch



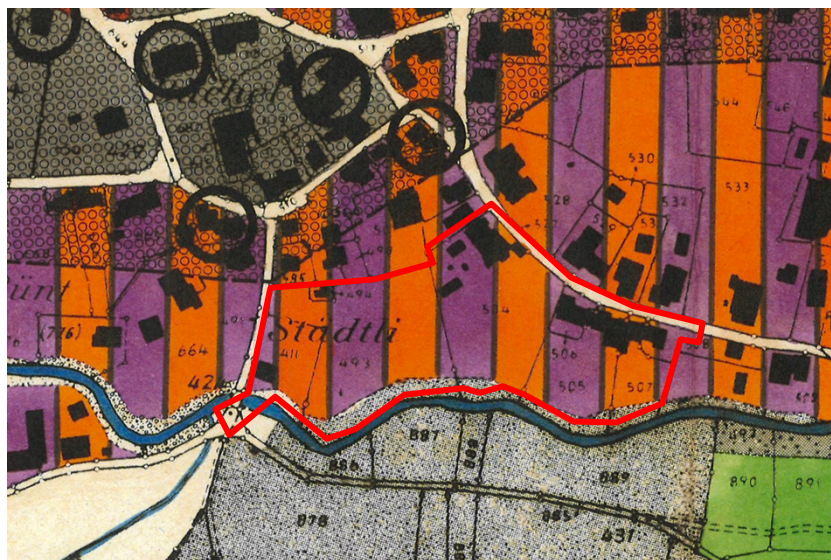
Art. 4: Gebiet A

Im Baubereich A gelten die Regelbaumasse nach Baureglement. Dabei gilt das zum Zeitpunkt des Erlasses des Überbauungsplans gültige Baureglement aus dem Jahr 1976, respektive der Revision 1976-1985. Das Grundstück lag bereits damals in der WG3. Die wichtigsten Masse gemäss Art. 21^{bis} des damaligen Baureglements für diese Zone sind:

- Ausnützungsziffer: max. 0.60 (0.70, falls Gewerbeteil mind. 1 Vollgeschoss)
- Gebäudehöhe: max. 10.0 m
- Firsthöhe: max. 14.0 m
- Gebäudelänge: max. 40 m
- Grenzabstand: mind. 5.0 / 10.0 m

Der Gewerbebau an der Städtlistrasse (Hausnummer 15) wurde nach Erlass des Überbauungsplans erbaut. Gemäss Auszug der damaligen Baubewilligung werden die damals gültigen Regelbaumasse eingehalten.

Abb. 6 Auszug alter Zonenplan, Gemeinde Berneck, 13.03.1978



Art. 5: Gebiet B

Innerhalb des Baubereichs B sind nur gewerbliche Bauten ohne Wohnnutzung zulässig. Es gelten dabei folgende besonderen Vorschriften:

- Vollgeschosse: max. 2
- Gebäudehöhe: max. 7.50 m
- Firsthöhe: max. 11.50 m
- Vordächer dürfen, sofern sie sich mind. 4.50 m über dem Terrain befinden, bis zu 3 m über die Baulinie ragen.
- Die Abstandsvorschriften gegenüber der SAK – Freileitung bleiben vorbehalten

Die im Überbauungsplan eingetragene Freileitung wurde gemäss Auskunft der Gemeinde mittlerweile abgebaut und unterirdisch verlegt. Somit sind dessen Abstandsvorschriften hinfällig.

Der Gewerbebetrieb an der Städtlistrasse (Hausnummer 15) liegt sowohl im Baubereich A als auch im Baubereich B. Die Regelbauvorschriften zum Zeitpunkt des Erlasses des Überbauungsplans sind auch hier, gemäss Auszug der Baubewilligung, eingehalten. Auch der südliche Dachvorsprung, welcher wohl ausserhalb des eigentlichen Baubereichs liegt, erscheint durch die im Überbauungsplan enthaltene Vorschrift (Überragen der Baulinie bis 3 m) als rechtmässig.

Art. 6: Gebiet C

Im Gebiet C ist der Wieslandcharakter zu erhalten. Es sind keine Bauten und Anlagen - jedoch Familiengärten - zulässig. Im Zusammenhang mit dem Gewerbeneubau wurde diese Vorschrift missachtet. Es gibt einige Flächen die anderweitig genutzt werden (Abstellflächen für Wohnmobile und Kiesplatz östlich des Gebäudes).

Abb. 7 Unten: Luftbild, geoportal.ch, 13.02.2025
Abb. 8 Überlagerung Schwarzplan Gebäude aus AV mit SNP, Eigene Darstellung






Fazit Umsetzung des Überbauungsplans

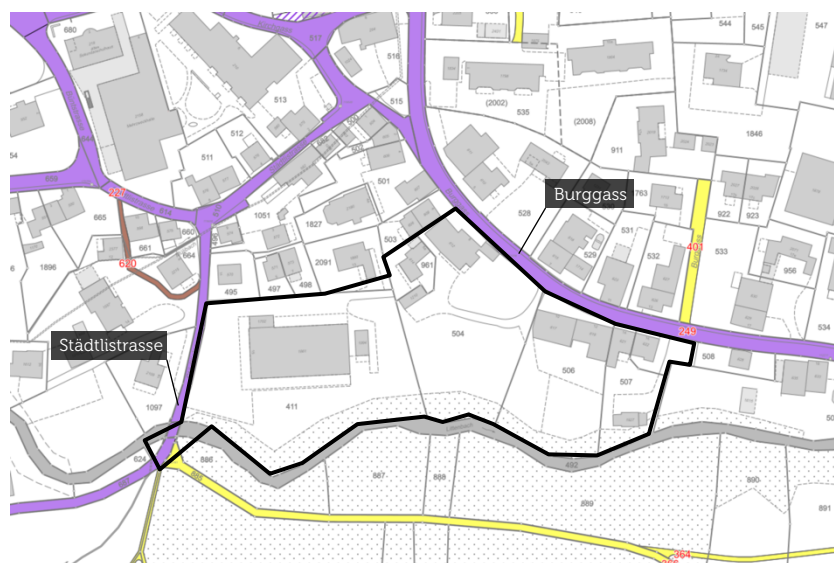
Die Erschliessungsstrasse durch das Planungsgebiet wurde in dieser Form nicht umgesetzt. Einzige Veränderung gegenüber dem Zeitpunkt des Erlasses des Überbauungsplans ist der Gewerbebau im Westen. Dieser wurde nach damals gültigen Regelbauvorschriften erstellt und entspricht auch den heutigen Anforderungen des Baureglements.

2.1.6 Gemeindestrassenplan

Der betroffene Perimeter wird durch die Städtlistrasse sowie die Burggass tangiert. Beides sind Gemeindestrassen 2. Klasse. Somit ist eine hinreichende Erschliessung – insbesondere im Falle der geplanten Bebauung auf den Grundstücken Nrn. 504 und 961 – vorhanden.

Abb. 9 Auszug Gemeindestrassenplan, geportal.ch, 13.02.2025



-  Perimeter Überbauungsplan
-  Gemeindestrasse 2. Klasse
-  Gemeindestrasse 3. Klasse

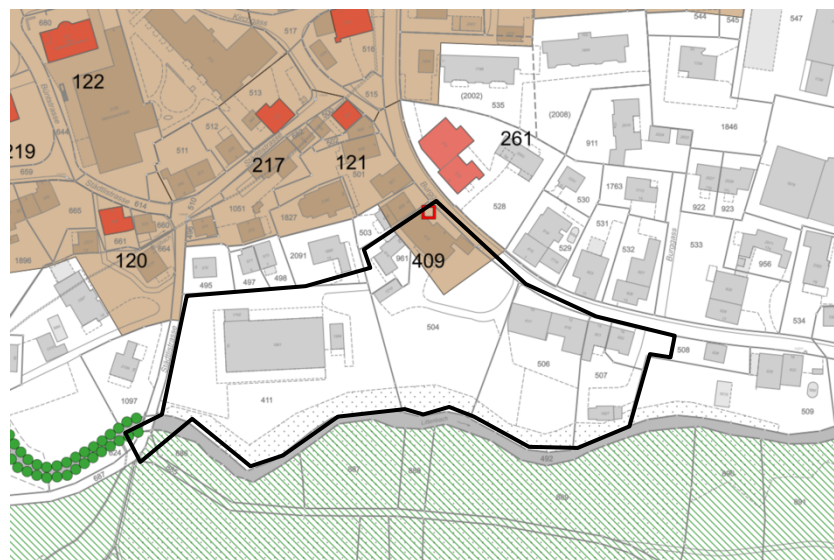


2.1.7 Schutzverordnung

Teile des Grundstücks Nr. 504 liegen innerhalb des Ortsbildschutzgebiets Burggass (B). Gemäss Art. 6 der Schutzverordnung ist die schutzwürdige Substanz in diesem Ortsbild zu erhalten. Bauliche Veränderungen haben sich in den Bestand einzufügen. Zudem besteht mit dem Brunnen aus dem Jahr 1915 an der Burggass 8 ein Kulturobjekt (Nr. 409), welches im äusseren Erscheinungsbild sowie der Substanz zu erhalten ist. Diese Vorgaben gelten auch bei einer Aufhebung des Überbauungsplanes.

Abb. 10 Auszug Schutzverordnung, geoportal.ch,
13.02.2025

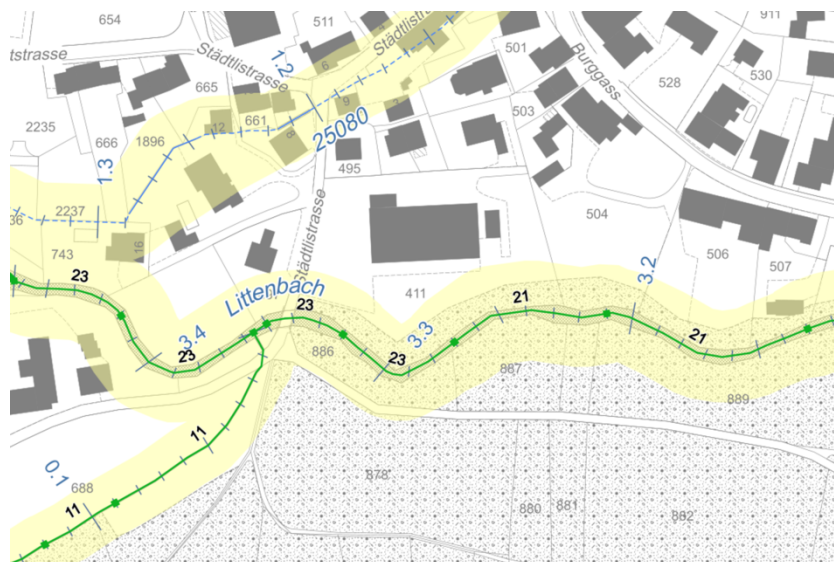
-  Ortsbildschutzgebiet
-  Kulturobjekt Anlage



2.1.8 Gewässernetz / Gewässerraum

Südlich des Planungsgebiets verläuft der Littenbach. Seit 2011 verlangt die Gewässerschutzgesetzgebung (GSchG) die Ausscheidung eines Gewässerraums. Im vorliegenden Fall ist der Gewässerraum noch nicht definiert, weshalb der übergangsrechtliche Gewässerraum gilt. Innerhalb dieses Gewässerraums sind Bauten und Anlagen nicht zulässig.

Abb. 11 Potenzieller übergangsrechtlicher Gewässerraum, geoportal.ch, 19.03.2025



2.1.9 Grundwasserschutz

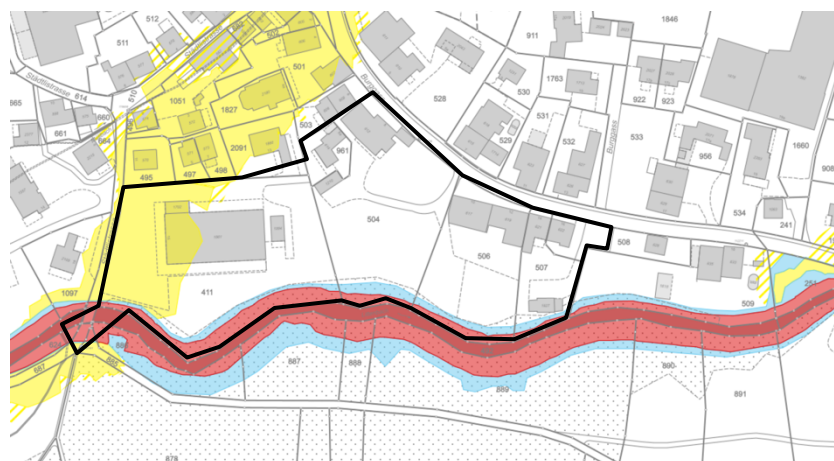
Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb des Gewässerschutzbereichs A_U . Der Gewässerschutzbereich A_U umfasst die nutzbaren Grundwasservorkommen und wird ausgeschieden, um diese längerfristig zu erhalten. Der Gewässerschutzbereich kann Einschränkungen in der Bebaubarkeit mit sich bringen. Beispielsweise dürfen keine Bauten erstellt werden, welche unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Dies ist im Rahmen von Baugesuchen nachzuweisen.

2.1.10 Naturgefahren

Der Überbauungsplan Städtli wird am westlichen Perimeterrand mit einer geringen Gefahr von Hochwasser tangiert. Ansonsten besteht nur in unmittelbarer Nähe zum Littenbach ein erhöhtes Risiko. Wesentliche bauliche Einschränkungen ergeben sich somit nur für sensible Anlagen wie Spitäler oder Schulen. Davon ist im vorliegenden Fall jedoch nicht auszugehen.

Abb. 12 Auszug Gefahrenkarte, geoportal.ch, 13.02.2025

- Geringe Gefährdung
- Mittlere Gefährdung
- Erhebliche Gefährdung



2.1.11 Wald

Der Wald wird entlang von Bauzonen statisch festgelegt. Das Kantonsforstamt hat die Wald- und Stockgrenzen am 21. Dezember 1999 in Kraft gesetzt. Gegenüber der statischen Waldgrenze, sprich der Stockgrenze, haben Bauten und Anlagen nach Art. 91 PBG einen Abstand von 15 m einzuhalten. Mit dem Überbauungsplan wurde ein reduzierter Abstand von 10 m zugelassen. Nach der Aufhebung des UPL ist wiederum der ordentliche Abstand von 15 m einzuhalten.

Abb. 13 Wald- und Stockgrenze, geoportal.ch, 17.03.2025

- Stockgrenze
- Waldgrenze



2.2 Beurteilung und Abwägung

2.2.1 Beurteilung der Interessen

Abgesehen von den vorstehend aufgeführten relevanten Grundlagen (Kap. 2.1), die in der Projektentwicklung resp. bei der Aufhebung des UPL zu berücksichtigen sind, gilt es die übergeordneten Planungsgrundsätze und Ziele aus Art. 1 und 3 der Raumplanungsgesetzgebung (RPG) zu beachten. Für die Interessenabwägung werden diese beurteilt und die relevanten Interessen im Anschluss im Detail erläutert.

Die Planungsgrundsätze und Ziele des Raumplanungsgesetzes werden nachstehend in die drei Hauptinteressen unterteilt.

1. Der Umfang der Beanspruchung des Raums ist zu beschränken;
2. Alle Nutzungen sind angemessen zu berücksichtigen;
3. Es ist eine qualitätsvolle Entwicklung zu fördern.

Tab. 2 Qualitative Beurteilung Interessen

Legende: Wahrung der Interessen

eher positiv | positiv
neutral | nicht betroffen
eher negativ | negativ

Ziff.	Interesse (in Anlehnung an die Planungsgrundsätze & Ziele nach RPG Art. 1 und 3)	Bewertung des Vorhabens
1	Der Umfang der Beanspruchung des Raums ist zu beschränken	
1.1	Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen. (RPG 1)	
1.2	Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sind zu erhalten. (RPG 3)	
1.3	Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken / Es sind kompakte Siedlungen zu schaffen. Brachliegende und ungenügend genutzte Flächen in der Bauzone sind zu nutzen. (RPG 1 / 3)	
2	Alle Nutzungen sind angemessen zu berücksichtigen	
2.1	Es sind räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten. (RPG 1)	
2.2	Der Landwirtschaft sind genügend Flächen, insbesondere FFF, zu erhalten. (RPG 3)	
2.3	Günstige Voraussetzungen für Versorgung mit Gütern / öffentlichen Dienstleistungen sind zu sichern. (RPG 3)	
3	Es ist eine qualitätsvolle Entwicklung zu fördern	
3.1	Der gesellschaftliche Zusammenhalt ist zu fördern. (RPG 1)	
3.2	Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen. (RPG 3)	
3.3	See- und Flusssufer sind freizuhalten und der Zugang / Begehung sind zu erleichtern. (RPG 3)	
3.4	Wohngebiete sind vor schädlichen / lästigen Einwirkungen zu verschonen. (RPG 3)	
3.5	Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten. (RPG 3)	
3.6	Wohn- und Arbeitsgebiete sind zweckmässig zugeordnet / Wohn- und Arbeitsgebiete sind schwergewichtig an ÖV-erschlossenen Orten geplant / Eine gute Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen ist sicherzustellen. (RPG 3)	
3.7	Rad- und Fusswege sind zu erhalten und zu schaffen. (RPG 3)	
3.8	Wälder sollen ihre (Erholungs-)Funktionen erfüllen können. (RPG 3)	

Der Umfang der Beanspruchung des Raums ist zu beschränken

Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sind zu erhalten (Ziff. 1.2)

Gemäss Art. 6 des aktuell rechtskräftigen Überbauungsplans ist der Wieslandcharakter im Gebiet C, entlang des Waldrandes beizubehalten. Dabei sind Familiengärten, nicht aber deren Bauten und Anlagen zulässig. Als Familiengärten wurde das Areal bisher nicht genutzt.

Nach der Aufhebung des Überbauungsplans werden künftig die ohnehin geltenden Waldabstandsvorschriften gemäss Art. 91 PBG zur Anwendung kommen, was die Bebauung des betroffenen Gebietes untersagt und die Erhaltung des Wieslandcharakters als naturnahe Landschaft weiterhin begünstigt.

Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken / Es sind kompakte Siedlungen zu schaffen / Brachliegende und ungenügend genutzte Flächen in der Bauzone sind zu nutzen (Ziff. 1.3)

Der Perimeter befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges und in der Nähe zum Dorfkern Bernecks. Eine Verdichtung an dieser Lage erscheint zweckmässig. Mit der Aufhebung des Überbauungsplans werden unangemessene Baubereiche, aufgrund der Baulinien entlang der Strasse, aufgelöst. Künftig würden im Gebiet die Regelbauvorschriften für die Wohn- / Gewerbezone WG 3 gelten. Im Gebiet A des Überbauungsplans bedeutet dies im Vergleich zum damals rechtskräftigen Baureglement eine leicht höhere Ausnützungsziffer. Im Gebiet B sind ein zusätzliches Geschoss sowie grössere Gebäudehöhen möglich. Die Bestrebungen der Grundeigentümer zur (verdichteten) Bebauung und somit der Schliessung von ungenutzten Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets werden damit unterstützt und die Innenentwicklung im Sinne von Art. 1 RPG ermöglicht.

See- und Flussufer sind freizuhalten und der Zugang / Begehung sind zu erleichtern. (Ziff. 3.3)

Der Littenbach südlich des Planungsgebiets wird im Bestand durch den Übergangsrechtlichen Gewässerraum geschützt. Dieser basiert auf übergeordnetem Bundesrecht, eine Aufhebung des Überbauungsplans hat also diesbezüglich keine Veränderung und/oder Einschränkung der Gewässerfunktionen zur Folge.

Wohn- und Arbeitsgebiete sind zweckmässig zugeordnet / Wohn- und Arbeitsgebiete sind schwergewichtig an ÖV-erschlossenen Orten geplant / Eine gute Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen ist sicherzustellen (Ziff. 3.6)

Das Gebiet des rechtskräftigen Überbauungsplans liegt innerhalb der Güteklasse C mit mittlerer Erschliessung. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten sowie soziale Einrichtungen sind im Ortskern in fussläufiger Entfernung erreichbar. Durch die künftige Bebauung der freien Grundstücke wird eine gute Wohnlage für viele Personen geschaffen, welche über Zentrumsnähe und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr verfügt.

Wälder sollen ihre (Erholungs-)Funktionen erfüllen können. (RPG 3) (Ziff. 3.8)

Mit der Aufhebung des Überbauungsplans gilt neu der kantonal geregelte ordentliche Waldabstand von 15 Metern für Bauten und Anlagen. Gegenüber den Festsetzungen im Überbauungsplan Städtli (10 Meter für Bauten und Anlagen bzw. kein Waldabstand für die Erschliessungsstrasse) stellt dies eine Verbesserung zur Erfüllung der Waldfunktion dar. Durch den erweiterten Waldabstand ist eine Reduktion potenzieller Beeinträchtigungen durch den Menschen (Schadstoffeintrag etc.) zu erwarten.

2.3 Fazit

Aufgrund der vorstehenden Beurteilung und im Lichte des erheblichen Ermessensspielraumes der Planungsbehörde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG überwiegt das Interesse an der Aufhebung des Überbauungsplans Städtli in Berneck vom 22.01.1985 gegenüber der Beibehaltung des Überbauungsplanes resp. bisherigen Zustands.

3 Erläuterungen

3.1 Auswirkungen der Aufhebung

In diesem Kapitel wird der Vollständigkeit halber beleuchtet, was nach der Aufhebung des Überbauungsplanes gilt und welche Rechtswidrigkeiten gegebenenfalls entstehen.

3.1.1 Künftige Regelbauweise

Gebiet A

Nach bisherigem Überbauungsplan galten im Gebiet A die Regelbauweise des damaligen Baureglements. Nachfolgend sind die Unterschiede zwischen damals gültigen und heute rechtskräftigen Regelbauvorschriften aufgezeigt. Bei den meisten Massen bestehen künftig Vorteile im Sinne der Innenentwicklung.

Tab. 3 Vergleich Baumasse bisher und neu

	Regelbauweise (1976)	Regelbauweise (heute gültiges BauR)	Abweichungen
Anzahl Vollgeschosse	3	3	Keine Veränderung
Ausnutzungsziffer	0.6 / 0.7 ¹	0.65 ³ / 0.75 ⁴	+ 0.05
Gebäudehöhe [m]	10.0	11.0	+ 1.0
Firsthöhe [m]	14.0	15.5	+ 1.5
Grenzabstand gr. / kl. [m]	5.0 / 10.0 ²	5.0 / 7.5 ⁵	Keine Veränd. / - 2.5 m
Gebäudelänge [m]	40	40.0 ⁶	+ 40 (bei Gewerbe im EG)

¹ Sofern der Gewerbeanteil mind. 1 Vollgeschossfläche beträgt.

² Bei reinen Gewerbebauten gilt allseitig der kleine Grenzabstand

³ Max. zulässige Ausnutzungsziffer für reine Wohnzwecke resp. reine gewerbliche Zwecke.

⁴ Max. zulässige Gesamtausnutzung bei gemischter Nutzung (Zweitnutzung muss mindestens der Mehrnutzung gegenüber einer reinen Wohn- oder Gewerbenutzung entsprechen).

⁵ Sofern das Erdgeschoss gewerblich genutzt wird, gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

⁶ Für Bauten mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss ist die doppelte Länge zulässig, sofern eine Unterteilung mit einem eingeschossigen, gestalterisch deutlich abgesetzten Zwischenbau (max. Gebäudehöhe 6.0 m, min. Gebäudelänge 5.0 m) erfolgt und die Hauptbauten die Gebäudelänge einhalten. Wird bei Wohnbauten dadurch der ordentliche Gebäudeabstand unterschritten, so dürfen auf den sich gegenüberliegenden Fassaden keine nach Art. 11 erforderlichen Fensterflächen angeordnet werden.

Gebiet B

Der bisherige UPL regelte einige Masse speziell. Bei den nicht definierten Massen ist davon auszugehen, dass die Masse gemäss damaligem Baureglement galten. Durch die Aufhebung des Überbauungsplans gelten im Perimeter künftig die Regelbauvorschriften nach aktuell rechtskräftigem Baureglement. Nachfolgende Abweichungen ergeben sich im Vergleich zu den Vorschriften im Überbauungsplan. Wie im Gebiet A verbessern die Masse auch im Gebiet B die Bebauungsmöglichkeiten im Sinne der Innentwicklung.

Tab. 4 Vergleich Baumasse bisher und neu

	Rechtskräftiger Überbauungsplan	Regelbauweise (heute gültiges BauR)	Abweichungen
Anzahl Vollgeschosse	2	3	+ 1 Vollgeschoss
Ausnutzungsziffer	0.60 / 0.70 ⁵	0.65 ¹ / 0.75 ²	+ 0.05 / + 0.05
Gebäudehöhe [m]	7.5 m	11.0 m	+ 3.5 m
Firsthöhe [m]	11.5 m	15.5 m	+ 4.0 m
Grenzabstand gr. / kl. [m]	10.0 / 5.0 ⁵	7.5 ³ / 5.0 m	- 2.5 m / Keine Veränd.
Gebäudelänge [m]	40 ⁵	40.0 m ⁴	-

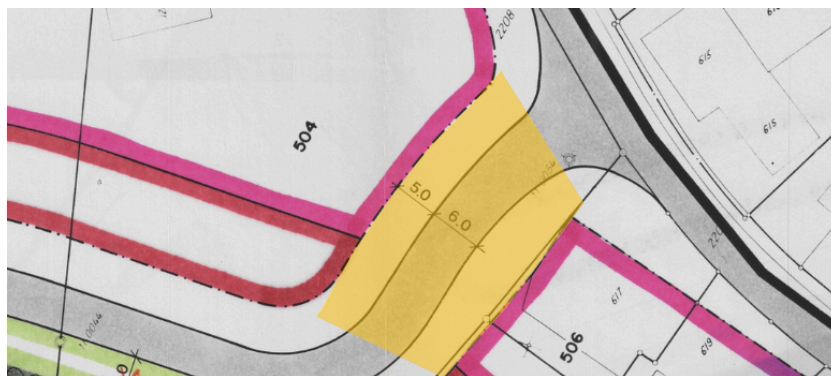
- ¹ Max. zulässige Ausnutzungsziffer für reine Wohnzwecke resp. reine gewerbliche Zwecke.
- ² Max. zulässige Gesamtausnutzung bei gemischter Nutzung (Zweitnutzung muss mindestens der Mehrnutzung gegenüber einer reinen Wohn- oder Gewerbenutzung entsprechen).
- ³ Sofern das Erdgeschoss gewerblich genutzt wird, gilt allseitig der kleine Grenzabstand.
- ⁴ Für Bauten mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss ist die doppelte Länge zulässig, sofern eine Unterteilung mit einem eingeschossigen, gestalterisch deutlich abgesetzten Zwischenbau (max. Gebäudehöhe 6.0 m, min. Gebäudelänge 5.0 m) erfolgt und die Hauptbauten die Gebäudelänge einhalten. Wird bei Wohnbauten dadurch der ordentliche Gebäudeabstand unterschritten, so dürfen auf den sich gegenüberliegenden Fassaden keine nach Art. 11 erforderlichen Fensterflächen angeordnet werden.
- ⁵ Sofern in den besonderen Vorschriften des Überbauungsplans nichts Spezielles geregelt ist, kommen die Regelbaumasse des damals rechtskräftigen Baureglements zur Anwendung.

3.1.2 Bebaubarer Bereich Grundstück Nr. 504

Durch die Baulinien resp. die Gebiete (Baubereiche) entlang der ursprünglich geplanten Erschliessungsstrasse entstand bisher ein Korridor von rund 15 Metern (oranger Bereich), welcher frei vor Überbauung zu halten war. Dieser Bereich kann künftig – unter Einhaltung eines kleinen Grenzabstands von 5.0 m – uneingeschränkt bebaut werden. Die bisherige Einschränkung des bebaubaren Bereichs entfällt und fördert eine optimale Bebauung im Planungsgebiet.

Abb. 14 Ausschnitt Überbauungsplan Städtli,
22.01.1985

 Bisher nicht bebaubarer Bereich

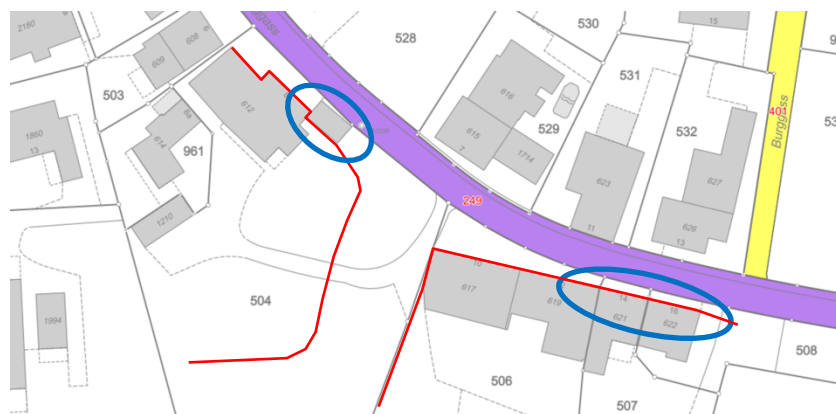


3.1.3 Bauten entlang Burggass

Die im Überbauungsplan festgehaltenen Baubereiche orientieren sich gegenüber der Burggass entlang der Fassade der damals bereits bestehenden Gebäude. Dadurch ergeben sich Abstände zwischen Gebäude und Strasse von teilweise lediglich 2 m. Künftig sind Gebäude gemäss dem rechtskräftigen Baureglement zu erstellen. Gegenüber der Burggass (Gemeindestrasse 2. Klasse) ist somit ein Strassenabstand von mindestens 3 m einzuhalten. Für die heute bereits bestehenden Gebäude gilt die Bestandesgarantie nach Art. 109 PBG.

Abb. 15 Auszug Gemeindestrassenplan, geoport-
tal.ch, 13.02.2025 (inkl. eigene Ergänzung)

- Baulinie nach Überbauungsplan
- Unterschreitung Strassenabstand



3.1.4 Waldabstand (Gebiet C)

Gemäss Überbauungsplan waren im Gebiet C keine Bauten und Anlagen erlaubt. Auch künftig wird der Streifen entlang des Waldrandes durch den geltenden Waldabstand von 15 m freizuhalten sein. Innerhalb dieses Abstands sind weder Bauten noch Anlagen zulässig. Teile des Gewerbebaus (Assek. Nr. 1861), das Gebäude (Assek. Nr. 1927) sowie einige Anlagen wie Kiesplätze oder Parkflächen liegen innerhalb dieses Waldabstandes. Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über diese Bauten und Anlagen – ohne Gewähr auf Vollständigkeit. Die Objekte innerhalb des Waldabstands unterliegen der Bestandesgarantie nach Art. 109 PBG.

Der im Kap. 2.1.8 thematisierte, übergangsrechtliche Gewässerraum liegt hierbei innerhalb des Waldabstands. Der Waldabstand schränkt die Bebaubarkeit somit stärker ein als der übergangsrechtliche Gewässerraum.

Abb. 16 Gebäude(-teile) innerhalb des Waldab-
stands, Eigene Darstellung

- Bauten / Bauteile innerhalb Waldabstand
- Anlagen innerhalb Waldabstand



4 Bewilligung

4.1 Vorprüfung

Die Aufhebung des Überbauungsplans Städtli wurde am 2. Mai 2025 zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 35 PBG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 2. Juli 2025 wurde in der Folge ausgewertet. Der Erlass wurde in der Vorprüfung als genehmigungsfähig angesehen. Es sind keine inhaltlichen Anpassungen am Bericht notwendig.

4.2 Mitwirkung

Vom 11. August 2025 bis 9. September 2025 wurde die Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG durchgeführt. Es sind keine Rückmeldungen eingegangen.