

ENTWURF

Einwohnergemeinde Täuffelen-Gerolfingen

Weiterentwicklung Laubscherareal



Erläuterungsbericht

Die Planung besteht aus:

Änderung Grundordnung:

- Änderung Zonenplan
- Änderung Baureglement

UeO Laubscherareal:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Änderung UeO Breitenfeld:

- Änderung Überbauungsplan
- Änderung Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Mai 2026

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Täuffelen-Gerolfingen
Hauptstrasse 86, 2575 Täuffelen

Auftraggeberin:

Laubscher AG
Hauptstrasse 101, 2575 Täuffelen

Auftragnehmerin:

ecoptima ag
Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Industriestrasse 5a, 6210 Sursee
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Thomas Federli, dipl. Geograf
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

*Abbildung Titelseite: Luftbild des
Planungsgebiets (Quelle: swisstopo)*

Inhalt

1.	Ausgangslage	5
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
3.	Planungsziel und Gegenstand der Änderung	8
4.	Planungsrechtliche Umsetzung	9
4.1	Änderung baurechtliche Grundordnung	9
4.2	Änderung Überbauungsordnung (UeO) Breitenfeld	10
4.3	Überbauungsordnung Laubscherareal	11
5.	Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	13
5.1	Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	13
5.2	Ortsbildschutz	14
5.3	Verkehr	16
5.4	Störfall	17
5.5	Belasteter Standort	17
5.6	Weitere Themen	18
6.	Verfahren	18
6.1	Ausgleich von Planungsvorteilen	19

1. Ausgangslage

Die Firma Laubscher Präzision AG befindet sich im Zentrum von Täuffelen. Sie gilt als Pionierin in der Herstellung von maschinell hergestellten Uhrenschrauben und hat sich in den vergangenen 175 Jahren zu einem führenden Unternehmen der Branche entwickelt.



Abb. 1 Ansicht der Firma Laubscher Präzision AG, Blick Richtung Südwesten
(Quelle: www.local.ch)

Vorhaben

Der Firmenkomplex erstreckt sich über die Grundstücke Nr. 106, 593 und 1882. Das Unternehmen plant, auf den östlich liegenden Grundstücken Nr. 20 und 417 ein zusätzliches Gebäude zu errichten. Der bestehende Parkplatz auf der Parzelle Nr. 20 befindet sich ebenfalls im Eigentum der Laubscher Liegenschaften AG und soll weitestgehend erhalten bleiben.



Abb. 2 Luftbild mit Areal Laubscher Präzision AG (Bildquelle: swisstopo)

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Zonenplan

Das Areal der Firma Laubscher umfasst insbesondere die rechtskräftige Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 3 «Laubscherareal». Das zur Firma gehörige Gebäude auf der Parzelle Nr. 1882 liegt hingegen innerhalb der ZPP Nr. 1 «Breitenfeld» resp. der gleichnamigen Überbauungsordnung.

Das Grundstück Nr. 417 ist heute der Wohnzone 2-geschossig (W2) zugewiesen und mit einem Wohnhaus bebaut. Der im Süden angrenzende oberirdische Parkplatz befindet sich zu ca. einem Viertel ebenfalls in der 2-geschossigen Wohnzone (W2), der restliche Teil ist der 2-geschossigen Mischzone (M2) zugeordnet und liegt zudem innerhalb des Ortsbildschutzgebiets.

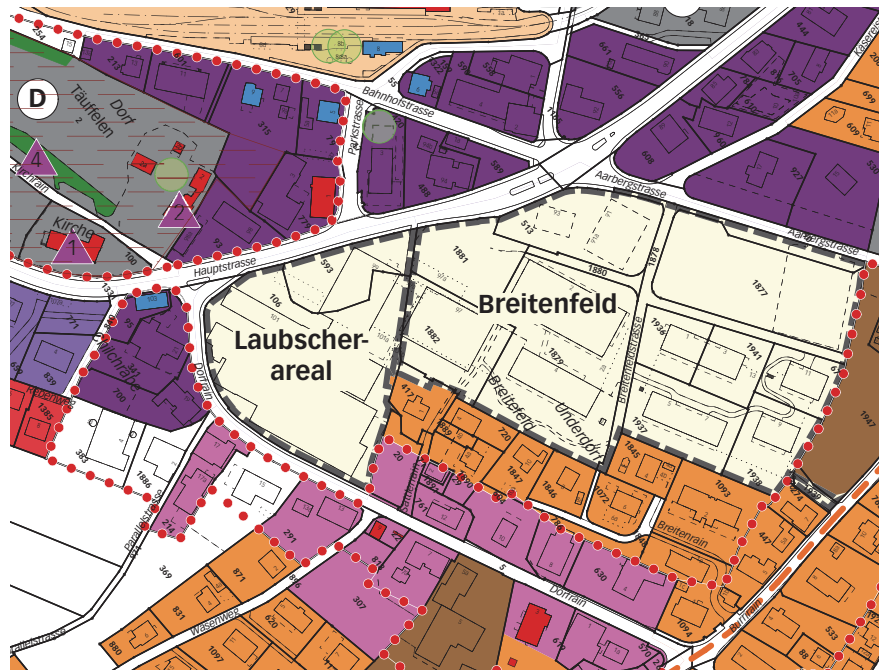


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan mit der ZPP «Laubscherareal», der ZPP «Breitenfeld» und den Parz. Nrn. 20 und 417 links der Bildmitte

Baureglement

Die Bestimmungen zur ZPP Nr. 1 «Breitenfeld» sind in Art. 16, diejenigen zur ZPP Nr. 3 «Laubscherareal» in Art. 18 Baureglement¹ enthalten.

Die ZPP Nr. 1 Breitenfeld beinhaltet den Planungszweck zur Realisierung einer Zentrumsüberbauung, ergänzt mit einem Dorfplatz. Als Nutzungsart sind öffentliche und private Dienstleistungen, Handel, Gewerbe und Wohnen zulässig. Das Nutzungsmass wird mit einer maximalen Gesamthöhe von 19.0 m, einer oberirdischen Geschossfläche von minimal 15'050 m² und maximal 23'900 m² sowie einem minimalen Grenzabstand von 6.0 m festgelegt.

1 Stand Genehmigungsverfahren, Oktober 2025

Die ZPP Nr. 3 Laubscherareal bezweckt die Sicherstellung einer zweckmässigen Entwicklung des Gewerbebetriebs mit einem Parkplatzkonzept unter gleichzeitiger Aufwertung des öffentlichen Strassenraums im Ortskern. Das Nutzungsmass wird mit einer maximalen Gesamthöhe von 19.0 m und einem minimalen Grenzabstand von 6.0 m festgelegt. Zusätzlich gilt ein minimaler Grünanteil von 15%. Im Weiteren ist eine öffentlich benutzbare Fläche von mindestens 400 m² gegen die Strasse hin orientiert sicherzustellen.

UeO Breitenfeld

Für den Teil der ZPP Nr. 1 Breitenfeld gilt die gleichnamige Überbauungsordnung (UeO), insbesondere die Vorschriften zum Sektor D. Für die ZPP Nr. 3 Laubscherareal besteht bisher keine UeO.

Änderung 2020

Die UeO Breitenfeld wurde am 17. September 2012 genehmigt und am 9. April 2020 erstmals geändert. Die materiellen Änderungen beschränkten sich dabei weitgehend auf den Sektor E an der Kreuzung Haupt-/Aarbergstrasse. Darüber hinaus wurde die gesamte UeO (inkl. Sektor D) an die kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst. Der Überbauungsplan blieb in diesem Bereich unverändert.



Abb. 4 Überbauungsplan in der Version vom 9. April 2020, Sektor D in violett

Änderung 2025 Mit der jüngsten Änderung vom Mai 2025 wurde das Nutzungsmass im Sektor A geändert. Aufgrund der hohen Dringlichkeit dieser Anpassung und weil die Bedürfnisse der Firma Laubscher noch nicht abschliessend geklärt waren, wurde diese Änderung vorgezogen.

3. Planungsziel und Gegenstand der Änderung

Planungsziel Mit der vorliegenden Änderung soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass die Firma Laubscher Präzision AG auf den Parzellen Nr. 20 und 417 ein zusätzliches Gebäude realisieren kann. Im gleichen Verfahren sollen die beiden Firmen- und Dienstleistungsgelände entflechtet werden, so dass die planungsrechtlichen Vorgaben der Realität entsprechen.

Gegenstand der Änderung Mit der Änderung sollen der Sektor D gemäss der UeO aus der ZPP Nr. 1 und der UeO herausgelöst und der ZPP Nr. 3 Laubscherareal zugewiesen werden. Zudem soll das Areal der ZPP Nr. 3 Laubscherareal um die Parzellen Nrn. 417 und 20 erweitert werden. Im gleichen Zug soll für die ZPP Laubscherareal eine UeO erlassen werden.

Die Änderung umfasst somit folgende Dokumente:

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

- Änderung Zonenplan: Das Grundstück Nr. 1882 und ein Teil des Grundstücks Nr. 417 werden von der ZPP Nr. 1 Breitenfeld in die ZPP Nr. 3 Laubscherareal umgezont. Zudem werden die beiden Parzellen Nr. 417 und 20 von der Wohnzone W2 bzw. der Mischzone M2 in die ZPP Nr. 3 Laubscherareal umgezont.
- Änderung Baureglement: In der ZPP Nr. 1 Breitenfeld wird die festgelegte Geschossfläche oberirdisch (GFo) um die für den Sektor D vorgesehene Geschossfläche reduziert. In der ZPP Nr. 3 Laubscherareal wird der Grünflächenanteil reduziert.

Der Beschluss zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung liegt in der Kompetenz der Gemeindeversammlung.

Überbauungsordnung (UeO) Laubscherareal

Für die erweiterte ZPP Nr. 1 Laubscherareal wird eine Überbauungsordnung in Form eines Überbauungsplans und Überbauungsvorschriften erlassen.

Da diese UeO auf einer ZPP basiert, liegt die Änderung der UeO gemäss Art. 66 Abs. 3 BauG in der Beschlusskompetenz des Gemeinderates.

Änderung Überbauungsordnung (UeO) Breitenfeld

Im Überbauungsplan zur UeO Breitenfeld wird der Sektor D aufgehoben. In den Überbauungsvorschriften werden entsprechend die Festlegungen zum Sektor D aufgehoben.

Da auch diese UeO auf einer ZPP basiert, liegt der Beschluss zu deren Änderung gemäss Art. 66 Abs. 3 BauG in der Kompetenz des Gemeinderates.

4. Planungsrechtliche Umsetzung

4.1 Änderung baurechtliche Grundordnung

Umzonung

Im Zonenplan werden das Grundstück Nr. 1882 und ein Teil des Grundstücks Nr. 417 von der ZPP Nr. 1 Breitenfeld in die ZPP Nr. 3 Laubscherareal umgezont. Zudem werden die beiden Parzellen Nr. 417 und 20 in der 2-geschossigen Wohnzone bzw. der 2-geschossigen Mischzone ebenfalls der ZPP Nr. 3 Laubscherareal zugewiesen. Das Ortsbildschutzgebiet wird ausserhalb des bestehenden Parkplatzes durchgeführt.

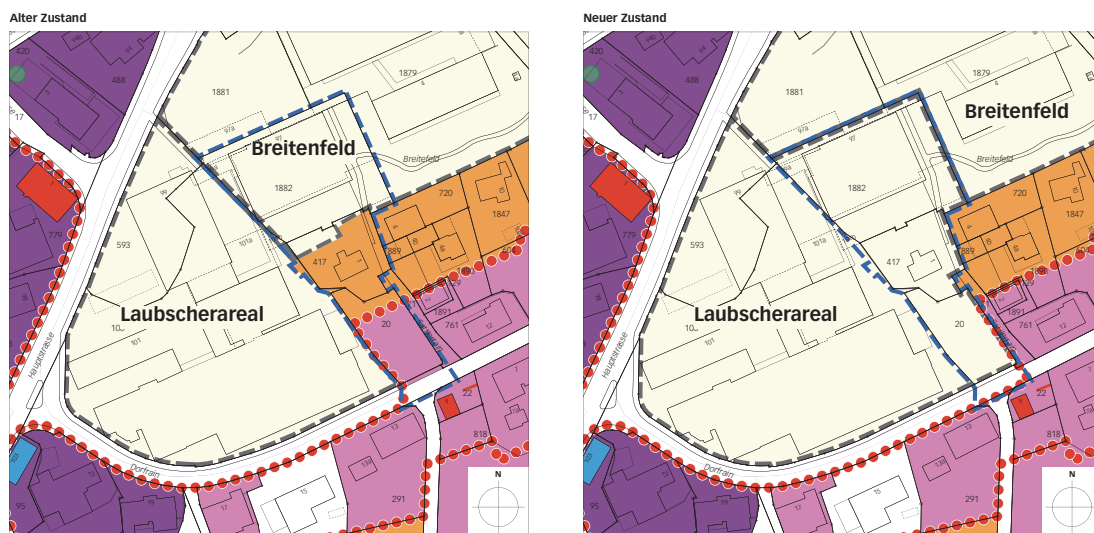


Abb. 5 Ausschnitt Zonenplan alter und neuer Zustand

Änderung Baureglement

ZPP Nr. 1

Gemäss den Bestimmungen in Art. 16 Baureglement gilt für die gesamte ZPP Nr. 1 Breitenfeld eine maximale oberirdische Geschossfläche (GfO) von 23'900 m². In den dazugehörigen Überbauungsvorschriften ist die zulässige oberirdische Geschossfläche für den Sektor D nicht begrenzt. Sie ergibt sich aus den Baugesuchsunterlagen zum Bestand. Im Jahr 2013 wurde die Betriebserweiterung der Laubscher Präzision AG baubewilligt und anschliessend realisiert. Daneben sind im Sektor D keine weiteren Bauten vorhanden. Gemäss den Baugesuchsunterlagen beträgt die oberirdische Geschossfläche 2'911.40 m². Da der Sektor D aus der ZPP Nr. 1 Breitenfeld entfällt, wird die maximal zulässige GfO entsprechend um 2'900 m² reduziert.

ZPP Nr. 3

Bereits im Baureglement von 1994 war ein Grünflächenanteil von 15% vorgeschrieben. Dieser Wert wurde bei der Anpassung an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) als Grünflächenziffer unverändert übernommen, obwohl der Katalog von anrechenbaren Elementen mit der BMBV deutlich reduziert wurde.²

Die Prüfung der bestehenden resp. neu dazu kommenden Flächen hat ergeben, dass die geforderte Grünflächenziffer nicht erreicht werden kann. Die Bauten und die betrieblichen Flächen und Anlagen sind bestehend und bleiben erhalten. Die Aussenraumflächen auf Parzelle Nr. 593 an der Hauptstrasse wurden bewusst gepflästert, um sie sporadisch auch für Anlässe (Märkte, Dorffeste etc.) multifunktional nutzen zu können.

In der ZPP Nr. 3 wird die Grünflächenziffer deshalb von 15% auf 10% reduziert.

4.2 Änderung Überbauungsordnung (UeO) Breitenfeld

Änderung Überbauungsplan

Aufhebung
Sektor D

Der Sektor D der UeO dient der Erweiterung des benachbarten Industrie- und Gewerbebetriebs. Er soll – analog zur ZPP-Änderung – aus der UeO Breitenfeld entlassen und der neuen UeO Laubscherareal zugeführt werden.



Abb. 6 Ausschnitt Änderung Überbauungsplan alter und neuer Zustand

² Im Unterschied zu früher sind gemäss der BMBV namentlich begrünte Dächer sowie mit Rasengittersteinen versehene Parkplätze nicht mehr an die Grünflächenziffer anrechenbar.

Aufhebung Bestimmungen Sektor D	Änderung Überbauungsvorschriften Die Überbauungsvorschriften werden dahingehend überarbeitet, dass die Bestimmungen zum Sektor D gestrichen werden. Festlegungen, die weiterhin ihre Gültigkeit haben sollen, werden in die neue UeO Laubscherareal überführt.
---------------------------------	--

4.3 Überbauungsordnung Laubscherareal

Für die erweiterte ZPP Nr. 3 Laubscherareal wird eine neue Überbauungsordnung (UeO), bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften erlassen.

4.3.1 Überbauungsplan

Inhalte	Der Überbauungsplan regelt insbesondere die Sektoren, den Bereich der reduzierten Gesamthöhe, die Bereiche für Zu- und Wegfahrten und den öffentlichen Fussweg verbindlich.
Hinweise	Die im Überbauungsplan hinweisend dargestellten Elemente haben keinen rechtsverbindlichen Charakter. Sie dienen als Information und zum besseren Verständnis der Planung.

4.3.2 Überbauungsvorschriften (Abgleich UeV)

Die Überbauungsvorschriften enthalten neben allgemeinen Bestimmungen Festlegungen zur Art und zum Mass der Nutzung, zur Gestaltung, zur Erschliessung, zur Parkierung und zu weiteren Bestimmungen wie beispielsweise Lärm. Enthält die Überbauungsordnung keine Festlegung, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Nachfolgend werden die wichtigsten Vorschriften kurz erläutert.

Allgemein	In den allgemeinen Bestimmungen der Überbauungsvorschriften sind die Festlegungen zum Wirkungsbereich, zur Stellung der Grundordnung, Zweck und Inhalt der UeO sowie das Vorgehen zur Qualitätssicherung festgehalten.
Art und Mass der Nutzung	Unter Art und Mass der Nutzung werden zwei Sektoren definiert. Sektor A dient der Erweiterung des Industrie- und Gewerbebetriebs und Sektor B dient als öffentlich nutzbarer Aufenthaltsbereich und Grünfläche. Damit werden die bereits in der übergeordneten ZPP festgelegten Bestimmungen in die UeO überführt. Wobei klar festgelegt wird, dass lediglich im Sektor A Gebäude zulässig sind.
Mass der Nutzung	Auch die baupolizeilichen Masse werden von der übergeordneten ZPP in die UeO überführt. Zusätzlich zu diesen Massen wird der minimale Gebäudeabstand von 12.0 m zwischen den Gebäuden Hauptstrasse 97 und 99, welcher bereits in der UeO Breitenfeld festgelegt war, in die UeO zur ZPP Laubscherareal übernommen. Zur Sicherstellung einer angemess-

senen Höhenabstufung gegenüber dem angrenzenden Wohnquartier wird zudem ein Bereich definiert, in dem eine geringere Gesamthöhe zulässig ist. Um auch bei allfälligen Ersatzneubauten der haushälterischen Bodennutzung Rechnung zu tragen, wird eine Überbauungsziffer (ÜZ) von minimal 0.5 festgelegt. Die ÜZ entspricht gemäss Art. 30 BMBV dem Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

An- und
Kleinbauten

An- und Kleinbauten sind im Sektor A zulässig. Ihre Masse richten sich nach Art. 4 des Baureglements. Demnach dürfen sie eine Fassadenhöhe von 4.0 m (traufseitig) bzw. 6.0 m (giebelseitig) nicht überschreiten und müssen einen Grenzabstand von 2.0 m einhalten. Zudem darf die Gebäudefläche 60 m² nicht überschreiten.

Der bestehende Velounterstand hat eine Gebäudegrundfläche von rund 95 m² und eine traufseitige Fassadenhöhe von rund 6.0 m. Damit dieser bei Bedarf ersetzt werden kann, wird zusätzlich zu den An- und Kleinbauten gemäss Baureglement eine Baute mit grosszügigeren Massen zugelassen. Diese ist jedoch nicht im gleichen Masse abstandsprivilegiert und muss folglich einen Grenzabstand von 3.0 m sowie die Strassenabstände von 5.0 m gegenüber der Kantonsstrasse und 3.6 m gegenüber der Gemeindestrasse einhalten. Der Sockel des bestehenden Velounterstands liegt heute im Kantonsstrassenabstand und müsste im Falle eines Ersatzneubaus entsprechend zurückweichen, hat jedoch bis dahin Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG.

Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen sind somit in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt. Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden.

Strassenabstände

Da der Dorfrain und die Hauptstrasse Kantonsstrassen sind, ist ein Strassenabstand von 5.0 m einzuhalten. Gegenüber dem Sattlerrain gilt ein Strassenabstand von 3.6 m.

Für die bestehenden Gebäude resp. Gebäudeteile, welche innerhalb dieses Strassenabstands liegen, gilt die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 BauG.

Vorspringende
Gebäudeteile

In der UeO werden vorspringende Gebäudeteile wie beispielsweise Balkone und Vordächer nicht spezifisch geregelt, so dass hier Art. 4 des Baureglements gilt. Demnach dürfen vorspringende Gebäudeteile max. 40% des zugehörigen Fassadenabschnitts einnehmen und maximal 2.0 m über die Fassadenflucht hinausragen. Zudem dürfen sie maximal 1.5 m in den kleinen und maximal 2.5 m in den grossen Grenzabstand ragen.

Gestaltung
Grundsatz

Die Bestimmung zur grundsätzlichen Gestaltung in der UeO Breitenfeld und wurde sinngemäss in die neue UeO Laubscherareal übernommen.

Fassaden- gestaltung	Grundsätzlich hat sich die Fassadengestaltung an der Gestaltung der bestehenden Bauten zu orientieren. Falls jedoch aus einem qualitätssichernden Verfahren ein Projekt resultiert, das eine andere qualitätsvolle Gestaltung vorsieht, soll dies ebenfalls möglich sein.
Umgebungs- gestaltung	Die Umgebungsgestaltung richtet sich im Grundsatz nach den Vorgaben des Baureglements. Im Sinne einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung sollen jedoch versiegelte Flächen auf ein betriebsnotwendiges Minimum beschränkt werden.
Öffentlich nutzbare Fläche	Die öffentlich nutzbaren Flächen sollen eine hohe Aufenthaltsqualität und einen öffentlichen Charakter aufweisen und sind ausreichend zu beschatten. Es sind mindesten fünf einheimische, 5 m hohe Hochstammbäume vorzusehen und dauernd zu unterhalten. Die Bestimmung orientiert sich an der bestehenden UeO Breitenfeld.
Bereiche für Zu- und Wegfahrt	Mit der Planung sollen die bereits bestehenden Zu- und Wegfahrtsbereiche festgelegt werden. Die Bereiche werden nach ihrer Nutzung differenziert festgelegt. Es werden keine neuen Bereiche vorgesehen (vgl. Kap. 5.3).
Abstellplätze für Fahrzeuge	Die Berechnung der notwendigen Anzahl Abstellplätze richtet sich nach Art. 49 ff. der kant. Bauverordnung (BauV). Das in der ZPP geforderte Parkplatzkonzept wird in die UeO überführt. Mit dem Parkplatzkonzept soll ebenfalls eine angemessene Anzahl an Besucherparkplätzen nachgewiesen werden.
Fussweg	Die Bestimmung zum öffentlichen Fussweg wird von der UeO Breitenfeld in die UeO Laubscherareal überführt und um den erweiterten Bereich bis zum Sattlerrain verlängert.

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

5.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Kanton, Region	Im kantonalen Richtplan sind die Voraussetzungen für Arbeitszonen festgelegt (Massnahmenblatt A_05). Dabei soll die Entwicklung der Arbeitszonen schwerpunktmässig auf die kantonalen Entwicklungsschwerpunkte, die strategischen Arbeitszonen und die regionalen Arbeitsschwerpunkte gemäss Regionalem Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) gelenkt werden. Ausserhalb dieser Standorte soll die Grösse primär auf den lokalen Bedarf ausgerichtet werden.
----------------	--

Die bestehenden Gebäude umfassen eine Geschossfläche von 31'818.60 m². Mit der vorliegenden Änderung wird ein zusätzliches Gebäude mit einer Geschossfläche von 2'235 m² möglich. Damit wird die gesam-

te Geschossfläche um 7% erhöht. Es handelt sich somit um eine untergeordnete Erweiterung der Arbeitszonenfläche, welche sich auf den lokalen Bedarf beschränkt.

Der Bahnhof Täuffelen liegt in Fusswegdistanz, womit das Areal bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist (Erschliessungsgüteklasse B) und die kantonalen Anforderungen erfüllt sind.

Da es sich um bereits überbautes Gebiet handelt, kann hinsichtlich der häuslicherischen Bodennutzung auf eine Festlegung verzichtet werden. Dennoch wird eine minimale Überbauungsziffer von 0.5 festgelegt, um der Siedlungsentwicklung nach innen auch bei allfälligen Ersatzneubauten Rechnung zu tragen.

5.2 Ortsbildschutz

komm. Ortsbildschutzgebiet

Die Planung betrifft das angrenzende Ortsbildschutzgebiet gemäss Art. 27 Baureglement. Mit der Änderung des Zonenplans wird der Schutzperimeter so angepasst, dass er künftig ausserhalb des bestehenden Parkplatzes bzw. des Wirkungsbereichs der ZPP verläuft. Da es sich um ein kommunales Ortsbildschutzgebiet handelt, das nicht auf einer kantonalen Baugruppe gemäss kantonalem Bauinventar basiert, ist eine Überprüfung und Anpassung der Abgrenzung durch die Gemeinde grundsätzlich möglich.

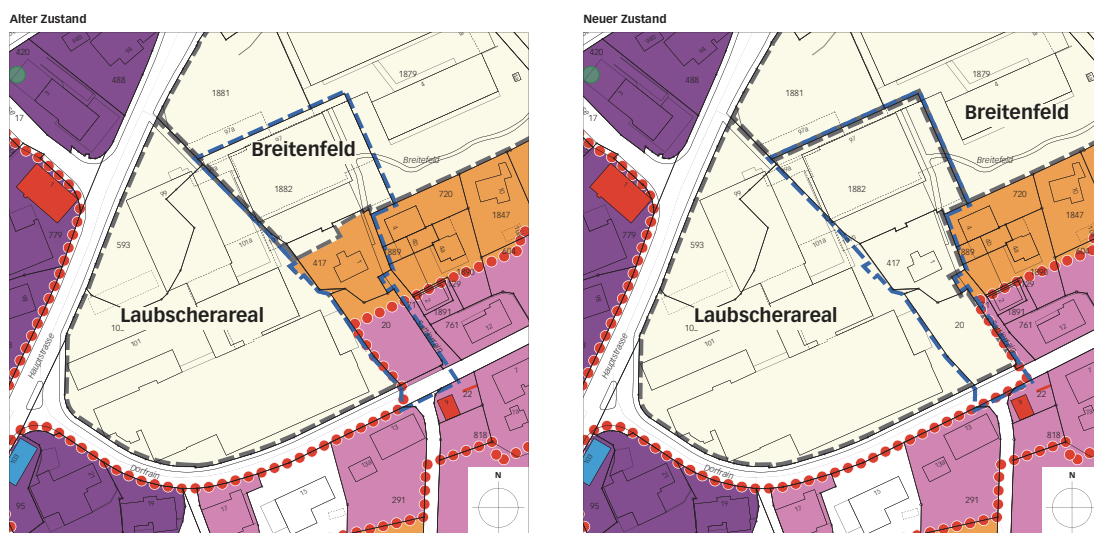


Abb. 7 Ausschnitt Zonenplan alter und neuer Zustand

Bauinventar

Das Planungsgebiet tangiert keine Baudenkmäler und Baugruppen gemäss dem kantonalen Bauinventar. Im Westen schräg vis-à-vis der Hauptstrasse liegt die Baugruppe A «Täuffelen, Kirchrain». Die Baugruppe umfasst die Kirche, den Pfarrhof und das so genannten Ellahaus (heute Kirchgemeindehaus, Hauptstrasse 100). Die drei Gebäude sind schützenswerte bzw. kantonal geschützte Objekte.



Abb. 8 Ausschnitt aus dem kantonalen Bauinventar mit dem Areal der Firma Laubscher Präzision AG in der Bildmitte, der Baugruppe A (rot umrandet), den schützenswerten (rot) und den erhaltenswerten (blau) Baudenkmalern (Quelle: Geoportal des Kantons)

Beim Gebäude Dorfrain 9 handelt es sich zudem um ein geschütztes Ofenhaus (Vertrag vom 20.10.2008), welches vermutlich aus dem frühen 19. Jahrhundert stammt. Der daneben liegende Brunnen aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts ist ebenfalls als schützenswertes Baudenkmal inventarisiert.



Abb. 9 Geschütztes Ofenhaus, Dorfrain Nr. 9 (Quelle: Geoportal des Kantons)

Die heutige Bäckerei «Kafi Lehmann» (Hauptstrasse 103) auf der gegenüber liegenden Seite des Dorfrains gilt zudem als erhaltenswertes Baudenkmal.



Abb. 10 Erhaltenswertes ehem. Stöckli, Hauptstrasse Nr. 103 (Quelle: Geoportal des Kantons)

Auswirkungen

Für Baudenkmäler gilt unter anderem, dass sie durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Die Änderung resp. der Erlass der neuen UeO haben keine nachteiligen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung und/oder auf eingetragene Gebäude. Im Rahmen konkreter Bauvorhaben sind die inventarisierten Gebäude in der Umgebung angemessen zu berücksichtigen.

Um eine adäquate Abstufung der Gesamthöhe gegenüber dem Wohnquartier zu erreichen, wird in der Überbauungsordnung ein Bereich mit einer niedrigeren Gesamthöhe festgelegt.

Zur Qualitätssicherung hält die neue Überbauungsordnung zudem fest, dass entsprechende Verfahren wie bspw. Wettbewerbe-, Studienaufträge-, Workshop- und Gutachterverfahren anzustreben sind.

5.3 Verkehr

Verkehrsaufkommen und Parkierung

Bereits heute ist das Areal bebaut und über den Dorfrain und die Hauptstrasse verkehrerschlossen, sodass keine zusätzlichen Infrastrukturen notwendig sind und keine neuen Anschlüsse geplant werden.

Mit der Baueingabe ist ein Parkplatzkonzept einzureichen. Die Grundeigentümerin beabsichtigt, sich auf Art. 54 BauV zu stützen und die besonderen Verhältnisse darzulegen, aufgrund derer die vorgegebene Anzahl an Abstellplätzen unterschritten werden kann. Diese besonderen Verhältnisse ergeben sich insbesondere aus der Anzahl der Arbeitsplätze

im Verhältnis zur Geschossfläche des industriellen Produktionsbetriebs sowie aus dem Schichtbetrieb. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die Erweiterung zu einem spürbaren Mehrverkehr führen wird.

Strassenanschlüsse, Verkehrssicherheit	Mit der vorliegenden Überbauungsordnung werden die bestehenden Strassenanschlüsse nicht nur als Bereiche festgelegt, sondern auch anhand ihrer Erschliessungsfunktion differenziert. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Hapterschliessung über den Anschluss am Dorfrain im Südosten sowie über den westlichen Anschluss an die Hauptstrasse erfolgt. Die übrigen Anschlüsse dienen demgegenüber dem betrieblich notwendigen Werkverkehr und sind entsprechend auf die Logistik des Betriebs angeordnet. Die Regelung gewährleistet damit eine klare, sichere und funktionsgerechte Verkehrsorganisation.
Fusswegverbindung	Mit der Verlängerung des festgelegten Fusswegs in den erweiterten Bereich wird die bestehende Fusswegverbindung zudem auch künftig sichergestellt.

5.4 Störfall

In der Konsultationsbereichskarte Störfallverordnung gemäss Geoportal des Kantons ist die Firma Laubscher Präzision AG ohne Konsultationsbereich vermerkt. Auch die Verkehrsmenge auf den Hauptstrassen liegt deutlich unter den relevanten Werten, womit keine weiterführenden Abklärungen notwendig sind.

5.5 Belasteter Standort

Nahezu die gesamte Parzelle Nr. 106 ist im Kataster der belasteten Standorte als Betriebsstandort gemäss Art. 2 der Altlasten-Verordnung (AltIV) eingetragen. Für den Standort liegen gemäss den Angaben im Geoportal bereits Untersuchungen vor. Das Areal ist weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig. Im Rahmen des Planerlassverfahrens sind keine weiteren Massnahmen notwendig.



Abb. 11 Auszug Kataster der belasteten Standorte (KBS) (Quelle: Geoportal des Kantons)

5.6 Weitere Themen

Weitere übergeordnete Themen hinsichtlich Raumordnung, Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft wie bspw. Fließgewässer, Wald, sonstige Naturwerte, Naturgefahren, Kulturlandschutz, Altlasten, Archäologie etc. werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

6. Verfahren

Die Änderung der Grundordnung und der UeO Breitenfeld sowie der Erlass der UeO Laubscherareal bedingen ein ordentliches Verfahren nach Art. 58 ff. BauG. Dies erfordert eine öffentliche Mitwirkung, kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage, allfällige Einspracheverhandlungen, die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten (Gemeindeversammlung) und die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR).

Es wird folgender Terminplan angestrebt:

Behandlung durch Gemeindebehörden	April 2026
Mitwirkung, Eingabe zur Vorprüfung	Mai bis Juni 2026
Evtl. Bereinigung, Mitwirkungsbericht	Juni/Juli 2026
Freigabe durch Gemeindebehörden	Juli/August 2026

Nachreichen Mitwirkungsbericht zur Vorprüfung	August 2026
Bereinigung aufgrund der Vorprüfung	bis Januar 2027
Freigabe durch Gemeindebehörden	Februar 2027
Öffentliche Auflage	März 2027
Evtl. Einspracheverhandlungen	April 2027
Beschluss Gemeinderat	Mai 2027
Beschluss Gemeindeversammlung	Herbst/Winter 2027
Genehmigung	anschliessend

6.1 Ausgleich von Planungsvorteilen

Die Gemeinde verfügt über kein Reglement zum Ausgleich von Planungsvorteilen, womit die kantonalen Vorgaben gemäss Art. 142 ff. BauG zur Geltung kommen. Bei Umzonungen wie vorliegend wird entsprechend keine Mehrwertabgabe fällig.