gemeinde wichtrach

georegio
atelier für raumentwicklung

Änderung Überbauungsordnung «Leuere»

Erläuterungsbericht

Stand Mitwirkung

November 2026

georegio ag ▪ Bahnhofstrasse 35 ▪ 3400 Burgdorf ▪ T 034 423 56 38 ▪ info@georegio.ch ▪ www.georegio.ch

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Wichtrach, Stadelfeldstrasse 20, 3114 Wichtrach (Planungsbehörde),
Urs Ingold, Leuereweg 2, 3114 Wichtrach (Grundeigentümer)

Autor: georegio ag, Luc Uhlmann & Thomas Frei, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

Version	Datum	Inhalt
1.0	04.11.2026	Entwurf Erläuterungsbericht

georegio ag, November 2026

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage 1

2 Anpassung der Überbauungsordnung 2
2.1 Überbauungsplan 2
2.2 Überbauungsvorschriften 3

3 Änderung Zonenplan 4

4 Interessenabwägung 5

5 Verfahren 8
5.1 Öffentliche Mitwirkung 8
5.2 Vorprüfung 8
5.3 Öffentliche Auflage 8
5.4 Beschluss 8
5.5 Genehmigung 8

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Lokalisierung des Gebiets mit dem heutigen Perimeter der Überbauungsordnung «Leuere» 1
Abb. 2 Überbauungsplan, genehmigt Dezember 2018, mit den Bereichen A-D 1
Abb. 3 Bereiche im überarbeiteten Überbauungsplan 2
Abb. 4 Erforderliche Anpassung Zonenplan 4

1 Ausgangslage

Für das Gebiet «Leuere» zwischen den Ortsteilen Nieder- und Oberwichtrach wurde im Jahr 2018 eine Überbauungsordnung ausgearbeitet (genehmigt am 20. Dezember 2018). Ziel der Überbauungsordnung war es, eine Reitsportanlage in der Leuere zu realisieren. Zur Anlage gehörten damals ein Pferdestall, Aussenanlagen (Reitplatz, Weiden), ein Polo-Spielfeld sowie eine Trainingsbahn.

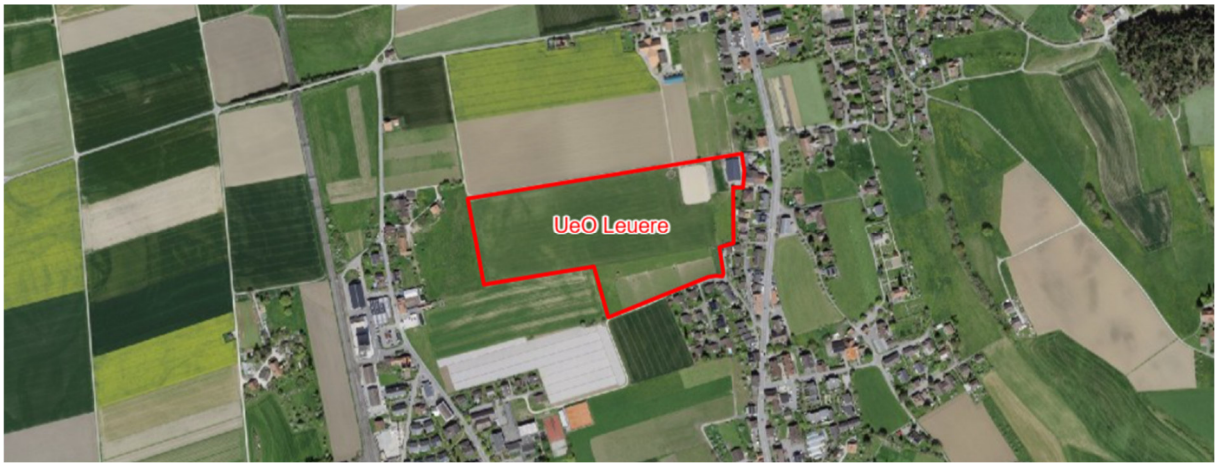


Abb. 1 Lokalisierung des Gebiets mit dem heutigen Perimeter der Überbauungsordnung «Leuere»

Dabei wurden im Überbauungsplan sowie in den Überbauungsvorschriften insgesamt 4 Bereiche definiert:

- **Bereich A: Hochbauten**
  Erstellung eines Pferdestalls inkl. Nebenräumen als Ersatz der bestehenden Stallbauten
- **Bereich B: Aussenanlagen**
  Errichtung von Aussenanlagen für den Reitbetrieb (Weiden, Reitplatz, Karussell, Paddocks, Umzäunungen und Trainingsbahn, sowie Lagerflächen für Zelt).
- **Bereich C: Weiden**
  Weidefläche, keine Bauten ausser permanente Weidezäune und ein einfacher Weideunterstand.
- **Bereich D: Polo-Spielfeld**
  Bereich für ein Polo-Spielfeld und Weiden. Bauten und Anlagen müssen in direktem Zusammenhang mit dem Polo-Spielfeld stehen, feste Tribünen und Beleuchtungsanlagen sind unzulässig.

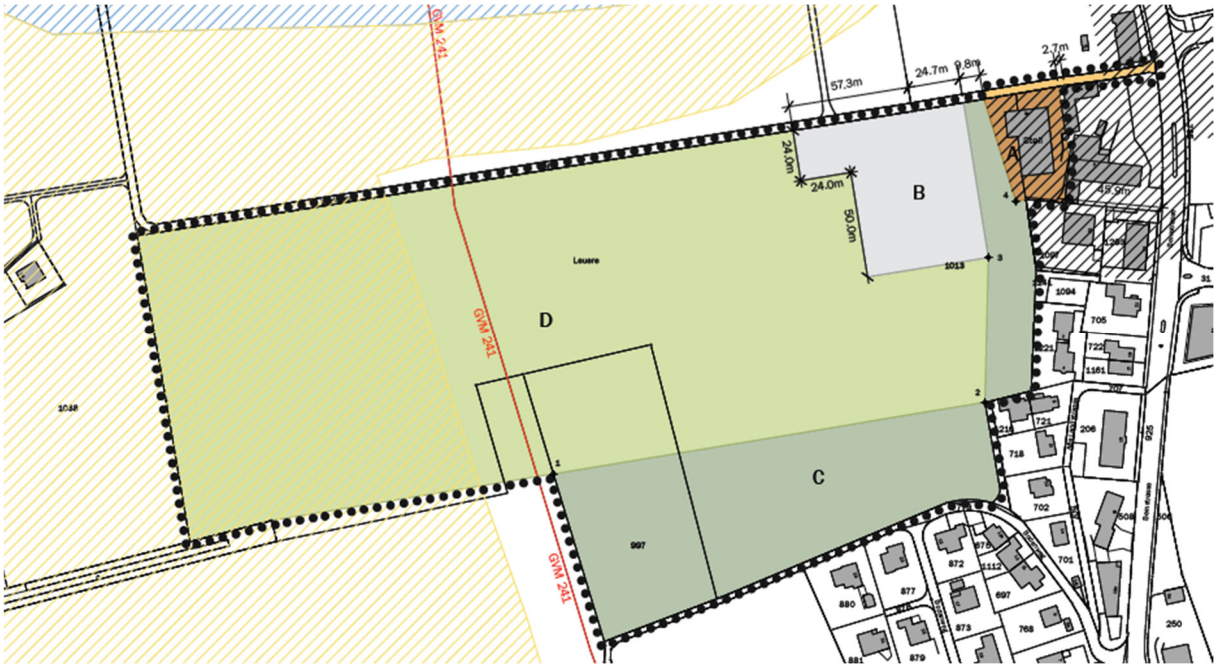


Abb. 2 Überbauungsplan, genehmigt Dezember 2018, mit den Bereichen A-D

In Zwischenzeit wurde der Polo-Spielbetrieb eingestellt, jedoch wird ein Teil der Anlage auch weiterhin für den Reitsport genutzt. Anfangs 2025 wurde ein Baugesuch zur Erstellung eines neuen Grasspringplatzes, Paddock-Anlagen und einer teilweise neuen Umzäunung von der Gemeinde Wichtrach bewilligt und in Zwischenzeit auf dem Areal errichtet.

Für den Fall der Aufgabe des Polosports sehen die geltenden Überbauungsvorschriften (Art. 20 Abs. 1) vor, dass die Bereiche C und D wiederum der Landwirtschaftszone zuzuweisen sind.

2 Anpassung der Überbauungsordnung

Die Lage, Fläche und Nutzung des Grasspringplatzes sowie weiteren Anlagen stimmt nicht mehr mit der ursprünglichen Überbauungsordnung überein, weshalb der Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften angepasst werden müssen. Zudem ist den geltenden Bestimmungen zur Rückzonung der Anlagen für den Polosport Rechnung zu tragen.

2.1 Überbauungsplan

Durch die Einstellung des Polo-Spielbetriebs wird der Bereich D nicht mehr gemäss den Bestimmungen der bestehenden Überbauungsordnung genutzt. Gleichzeitig wurde in Zwischenzeit ein Grasspringplatz, welcher in den Bereichen C und D liegt, erstellt, sowie die Weidefläche des Bereichs C verändert. Im Bereich D wurde zudem eine Paddock-Anlage erstellt, um die Anforderungen an den Auslauf der Pferde gemäss Art. 61 TSchV zu erfüllen.

Um die neue Nutzungsweise im Überbauungsplan abzubilden, wird dieser angepasst, zudem erfolgt eine Änderung an der Erschliessung.

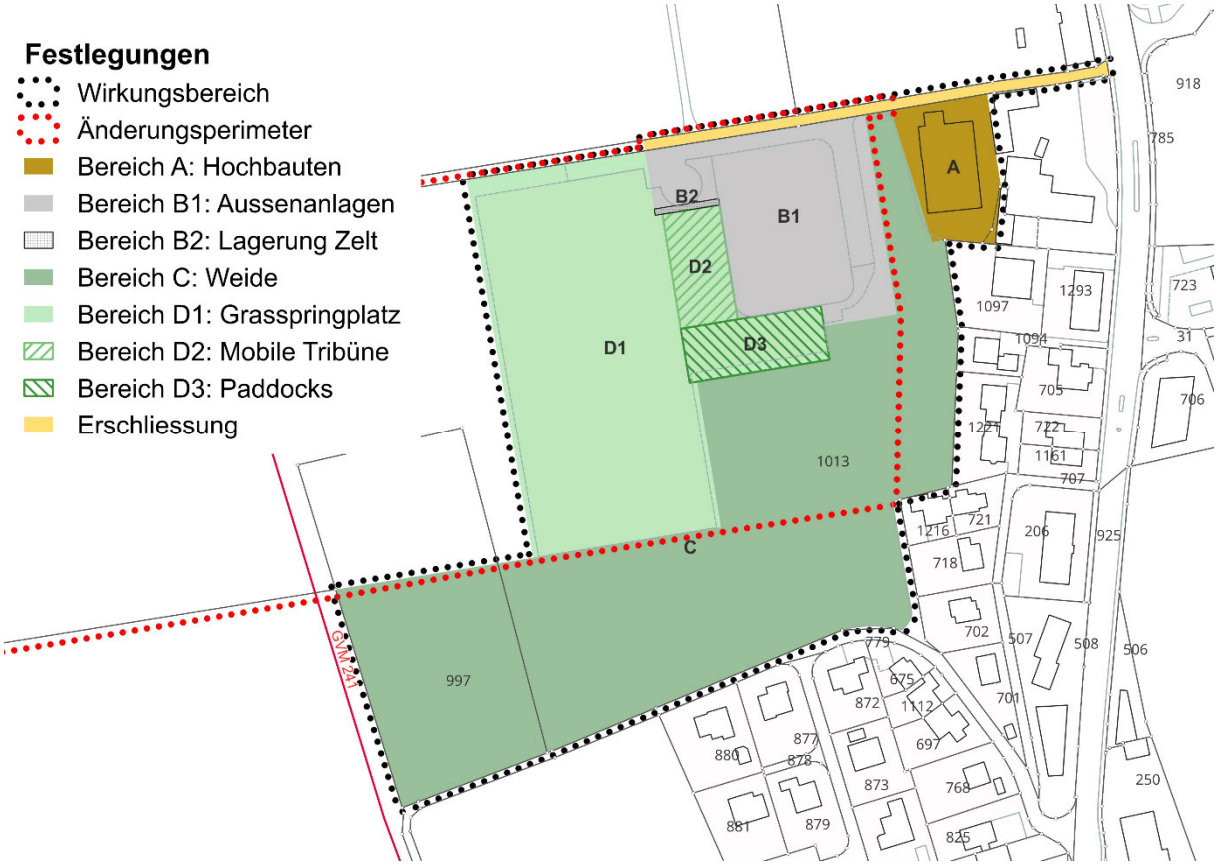


Abb. 3 Bereiche im überarbeiteten Überbauungsplan

- Der Bereich A bleibt ohne Veränderung bestehen.
- Der Bereich B wurde im Süden erweitert und den bestehenden Anlagen angepasst. Der Bereich wird zudem in die Teilbereiche B1 und B2 geteilt. Der Bereich B1 entspricht weiterhin den Aussenanlagen, während im Bereich B2 zusäzlich die Lagerung des Zelts zulässig ist.
- Die beiden Teilbereiche C sind neu als eine Fläche verbunden.
- Bereich D wird auf den neu erstellten Grasspringplatz reduziert, der nicht mehr benötigte Teil im Westen wird entsprechend Art. 20 Abs. 2 wieder der Landwirtschaftszone zugeteilt und damit wie in Kapitel 3 beschrieben ausgezont. Im Teilbereich D1 ist der Grasspringplatz vorgesehen, in den neu geschaffenen Teilbereichen D2 und D3 ist die Erstellung einer mobilen Tribüne für Anlässe, respektive das Aufstellen von Paddocks gestattet, allerdings ohne bodenverändernde Massnahmen.
- Die Erschliessung erfolgt weiterhin über den Leuereweg im Norden des Gebiets, die bezeichnete Fläche wird allerdings weiter nach Westen leicht vergrössert.

2.2 Überbauungsvorschriften

Neben der Anpassung des Überbauungsplans mit teilweiser neuer Nutzung der Flächen werden die Überbauungsvorschriften ebenfalls angepasst. Die wichtigsten Änderungen sind folgende:

- Der Bereich D wird neu mit seinen Teilbereichen als «D1: Grasspringplatz, D2: mobile Tribüne und D3: Paddocks» anstelle von «Polo-Spielfeld» bezeichnet.
- Die Bestimmungen für den Bereich B1 werden an die neue Nutzung angepasst. Zu den bestehenden Regelungen werden das bewilligungsfreie Aufstellen einer Fahrnisbaute (Zelt), und zu dessen Lagerung im Bereich B2 ergänzt.
- Die Bestimmungen für den Bereich D in Artikel 9 werden an die neue Anlage angepasst. Neu sind entsprechend der Nutzung als Grasspringplatz nur Anlagen gestattet, die in direktem Zusammenhang mit dieser Nutzung stehen, z.B. eine Umzäunung und Hindernisse. Im Teilbereich D2 wird zudem das Aufstellen einer mobilen Tribüne für behördlich bewilligte Veranstaltungen gestattet, im Bereich D3 das Aufstellen von Paddocks.
- Für behördlich bewilligte Veranstaltungen wird neben der mobilen Tribüne auch eine mobile Beleuchtung zugelassen. Sonstige Beleuchtungen der Anlage sind nicht gestattet, eine Ausnahme bilden dabei Leuchten welche an oder in die Umzäunung der Bereiche B1, B2 und D3 integriert werden, die Umzäunung nicht überragen und gegen den Boden gerichtet sind. Der Betrieb dieser Beleuchtungsanlagen ist nur während den definierten Betriebszeiten gestattet.
- Durch die Einstellung des Polo-Betriebs können die Bestimmungen zum Spielbetrieb und zu Turnieren / Veranstaltungen in Artikel 12 aufgehoben werden. Der Artikel regelt somit nur noch die Betriebszeiten. Diese werden an die Bedürfnisse des Reitbetriebs angepasst: Der Freilauf der Pferde auf der Weide (Bereich C) wird ab 04.00 Uhr bis 22.00 Uhr ermöglicht. Das Bewegen und Ausbilden der Pferde in den Bereichen A, B und D darf zudem an Werktagen von 06.00 bis 22.00 Uhr stattfinden. Aufgrund des Verkehrsaufkommens wird der Zutritt und die Nutzung des Areals für externe Personen Werktags auf die Zeitspanne von 06:00 bis 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertage von 7:00 – 20:00 Uhr begrenzt.
- Der Artikel 17 zu den Naturgefahren wird aufgehoben, da sich die gefährdeten Gebiete (gelbes Gefahrengebiet) ausserhalb des nun verkleinerten Perimeters der Überbauungsordnung befinden.
- Die Bestimmung zur Rückzonung im Fall der Einstellung des Polosports in Art. 20 Abs. 1 kann gestrichen werden; sie wird mit der vorliegenden Änderung der Überbauungsordnung umgesetzt. Mit den verbleibenden Bestimmungen von Art. 20 bleibt nach wie vor sichergestellt, dass die verbleibenden Sektoren (mit Ausnahme des Bereichs A) bei der Aufgabe der pferdesportlichen Nutzung wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen werden müssen, und die Überbauungsordnung in diesem Schritt aufgehoben wird. Die Um- und Auszonung sowie die Aufhebung der UeO erfolgen durch den Gemeinderat.

3 Änderung Zonenplan

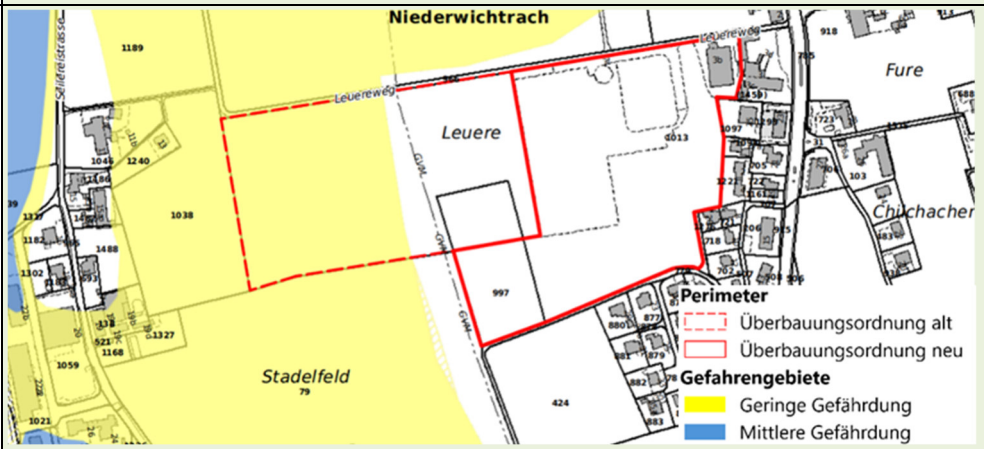
Zusammen mit der Änderung der Überbauungsordnung wird auch der Zonenplan der Gemeinde Wichtrach angepasst. Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung wird gemäss Beschreibung im Kapitel 2 verkleinert. Die nicht mehr benötigte Fläche wird damit wieder der Landwirtschaftszone zugeteilt. Dies wurde in der ursprünglichen Überbauungsordnung bereits so vorgesehen.



Abb. 4 Erforderliche Anpassung Zonenplan

4 Interessenabwägung

Folgende gesetzlichen Rahmenbedingungen wurden im Rahmen der raumplanerischen Interessensabwägung geprüft.

Thema	Berücksichtigung
Altlasten	Nicht betroffen.
Lärm / Luftreinhaltung	Für die Überbauungsordnung gilt weiterhin die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die Betriebszeiten werden wie in Kapitel 2.2 beschrieben angepasst, sodass der Freilauf der Pferde auf der Weide ab 04:00 Uhr möglich ist (Ermöglichung der Nutzung der kühlen Stunden im Hochsommer). Das Bewegen und Ausbilden der Pferde in den Bereichen A, B und D bleibt am 06:00, respektive 07:00 Uhr zulässig, unter der Woche darf die Nutzung neu bis 22:00 Uhr statt nur bis 20:00 Uhr stattfinden. Der Zutritt und die Nutzung der Anlage für externe Personen werden ebenfalls auf dieselben Zeiten wie das Bewegen und Ausbilden der Pferde beschränkt. Mit der Aufgabe des Polo-Spielbetriebs werden hingegen nicht mehr regelmässige Anlässe respektive Turniere auf dem Areal stattfinden.
Naturgefahren	 Durch die Anpassung des Überbauungsplans wird das Gefahrengebiet mit «geringer Gefährdung» nicht mehr tangiert. Auf dem Perimeter des bisherigen Überbauungsplans lag ein Teil des Polo-Spielfelds innerhalb des Gefahrengebiets.
Gewässer	Nicht betroffen.
Grundwasserschutz	Gewässerschutzbereich Au
Naturobjekte; Hecken, Feldgehölze etc.	Nicht betroffen.
Ortsbild / Kulturdenkmäler	Das Gebäude «Leuereweg 3b» im Nordosten des Grundstücks Nummer 1013 befindet sich im Ortsbildschutzgebiet. Zusätzlich ist auf diesem Grundstück, jedoch ausserhalb des Perimeters der Überbauungsordnung, das Gebäude «Leuereweg 3» als erhaltenswertes Objekt klassiert. Ein weiteres erhaltenswertes Gebäude befindet sich auf der gegenüberliegenden Strassenseite am Leuereweg 2. Angrenzend an den Perimeter der Überbauungsordnung befindet sich zudem ein schützenswertes Objekt an der Bernstrasse 25, Grundstück Nummer 1097. Die in den geltenden Überbauungsvorschriften UeV definierten Gestaltungsgrundsätze gewährleisten eine Einpassung der Bauten und Anlagen und berücksichtigen die Anliegen des Orts- und Landschaftsbildes bestmöglich. Die Anpassung der Überbauungsordnung betrifft zudem vorwiegend den Bereich D, sowie kleinere Anpassungen an den Bereichen B und C, welche nicht in unmittelbarer Nähe der Inventarobjekte und des Ortsbildschutzgebietes liegen.

Fruchtfolge-flächen	Die Überbauungsordnung tangiert teilweise Fruchtfolgeflächen (FFF). Durch die geplante Anpassung der verschiedenen Bereiche der Überbauungsordnung werden die durch das Polo-Spielfeld beanspruchten Flächen wieder freigegeben. Der Perimeter der Überbauungsordnung wird verkleinert, es wird keine Fläche neu eingezont. Die Überbauungsvorschriften regeln weiterhin Bestimmungen zum Umgang der Fruchtfolgefläche (Verwendungszweck, Düngung, Erhalt FFF, Rückbaupflicht der Anlagen, Rückzonung bei Aufgabe des Pferdesports): ▪ In den Bereichen C und D dürfen keine bodenverändernden Massnahmen vorgenommen werden. ▪ Beim Bau der Anlagen und bei Terrainveränderungen im Bereich B sowie der Rückführung der Bereiche B, C und D in vollwertige Fruchtfolgeflächen ist zwingend eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) einzusetzen.
Erschliessung MIV, Parkierung	Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr verläuft weiterhin ausschliesslich über den Leuereweg. Dies wird in Art. 18 UeV geregelt. Der Erschliessungsbereich im Überbauungsplan wird auf die gesamte Länge des Bereichs B1 verlängert, damit dieser vollständig für Fahrzeuge zugänglich ist. Bezüglich Parkierung erfolgen keine Anpassungen, diese muss in der Bauzone (Ausserhalb des Wirkungsbereichs der UeO) erfolgen.
Störfallvorsorge	Gemäss Erläuterungsbericht zum Erlass der UeO (2018) wurde die Risikobeurteilung zur Störfallvorsorge betreffend der Erdgasleitung bei der Erarbeitung der Überbauungsordnung durchgeführt. Der Risikobeurteilung war zu entnehmen, dass die Einzonung möglich war (keine schwere Schädigung der Bevölkerung zu erwarten, Störfallwert 0.45) und keine weiteren Massnahmen erforderlich waren. Durch die Anpassung des Überbauungsplans im Bereich D liegt der Perimeter der Überbauungsordnung neu nicht mehr über der Gasleitung, grenzt aber im Südwesten nach wie vor an die Leitung an und liegt somit teilweise im Konsultationsbereich. In diesem Bereich bleibt die Nutzung unverändert und es sind weiterhin keine baulichen Eingriffe geplant. Die Bestimmung, dass das von der Gasleitung ausgehende Risiko bei der Beurteilung der Baugesuche zu berücksichtigen ist (Art. 21 UeV) bleibt unverändert.
Mehrwertabgabe	Durch die Änderung der Überbauungsordnung wird der Wirkungsbereich deutlich verkleinert und die nicht mehr benötigte Fläche wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Anpassung der Nutzung vom Polo-Spielfeld zum Grasspringplatz sowie die weiteren Änderungen der Überbauungsvorschriften schaffen keine wesentlichen zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten. Es entsteht somit kein abgabepflichtiger Planungsmehrwert. Die Änderung löst keine Mehrwertabgabe aus.

Zudem enthalten die Überbauungsvorschriften der bestehenden UeO Bestimmungen zum Rückbau und zur Rückzonung:

Artikel	Bemerkungen
Art. 19 Rückbau 1 Die für den Reitsport bewilligten Anlagen in den Bereichen B, C und D müssen nach Aufgabe der pferdesportlichen Nutzung innerhalb von 2 Jahren vollständig zurückgebaut werden. Der ursprüngliche Zustand des Geländes sowie die ursprüngliche Bodenqualität sind wiederherzustellen. 2 Bei der Wiederherstellung der Bereiche B, C und D ist zu prüfen, ob der Boden tiefgelockert werden muss. Zudem ist eine entsprechende Folgebewirtschaftung vorzusehen. Die Bestimmungen in Art. 14 Abs. 2 gelten sinngemäss. 3 Für die Sicherstellung der Kosten für den Rückbau ist vor ~~Erteilung der Baubewilligung~~ Eintritt der Rechtskraft der geänderten UeO zu Gunsten der Gemeinde ein Grundpfandrecht zu errichten.	Für das Areal wurde eine Folgenutzung mit Pferdesport gefunden. Die Bestimmungen bleiben grösstenteils unverändert erhalten. Der Teil des Bereichs D, welcher ausgezont wird, wurde bereits wiederhergestellt. Einzig der Zeitpunkt des Vorliegends eines Grundpfandrechts wird von der Erteilung der Baubewilligung auf die Phase vor Eintritt der Rechtskraft der UeO angepasst.
Art. 20 Rückzonung ~~1 Im Falle einer Einstellung des Polosports sind die Bereiche C und D im ordentlichen Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen.~~ ~~2~~ 1 Wenn die pferdesportliche Nutzung ~~ganz~~ aufgegeben bzw. auf dem Betrieb keine Pferde mehr gehalten werden ~~oder wenn das Vorhaben nicht innert 5 Jahren ab Rechtskraft der Überbauungsordnung realisiert wird, ist~~ fällt das der UeO zugewiesene Gebiet ~~im ordentlichen Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen~~ mit Beschluss des Gemeinderates entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu. Ausgenommen hiervon ist der Bereich A, welcher in eine ~~Bestandeszone~~ Wohn- und Arbeitszone WA2 umgezont werden kann. Gleichzeitig mit dem Beschluss des Gemeinderats wird auch die UeO aufgehoben. 2 Stellt der Gemeinderat fest, dass die Voraussetzung nach Abs. 1 erfüllt ist, leitet er das Verfahren ein.	Die bestehende Formulierung im Absatz 1 berücksichtigt keine Möglichkeit einer Folgenutzung des Polosports mit anderen Formen des Pferdesports. Diese soll allerdings auf dem Areal durch den Grasspringplatz und weitere bauliche Anpassungen möglich bleiben. Eine Rückzonung der Bereiche C und D in die Landwirtschaftszone wäre einerseits mit der bestehenden (nicht landwirtschaftlichen) Pferdesportnutzung nicht möglich, zudem würde im ebenfalls bestehenden, in der Grösse jedoch angepassten Bereich B eine Inselbauzone geschaffen werden. Aus diesen Gründen wurden die Bereiche C und D nicht ganz aufgehoben, jedoch der neuen Nutzung angepasst. Dabei wurde der Bereich D stark verkleinert und die nicht mehr benötigte Fläche gemäss Bestimmung in die Landwirtschaftszone ausgezont. Der nördliche Teil des Grundstücks Nr. 1013 wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision, Beschlossen im Winter 2026, in die Wohn- und Arbeitszone umgezont. Aus diesem Grund kann der Bereich A bei Wegfall der Nutzung nicht mehr in die Bestandeszone, sondern sinngemäss in die WA2 umgezont werden. Der Gemeinderat beschliesst bei Aufgabe der pferdesportlichen Nutzung die Auszonung und Aufhebung der UeO.

5 Verfahren

Die Änderung der Überbauungsordnung sowie die damit verbundene Anpassung des Zonenplans erfolgen im ordentlichen Planerlassverfahren. Die bestehende UeO basiert nicht auf einer Zone mit Planungspflicht (UeO nach Art. 88 des kantonalen Baugesetzes). Aus diesem Grund wird im Verfahren eine öffentliche Mitwirkung durchgeführt. Der Beschluss erfolgt durch die Gemeindeversammlung.

Das Gebiet wurde von der teilweise parallel laufenden Ortsplanungsrevision ausgenommen, um deren Planbeständigkeit nicht zu beeinträchtigen. Die Verfahren laufen somit ohne zeitliche Abhängigkeit zueinander.

5.1 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung findet vom 19. November 2026 bis zum 21. Dezember 2026 statt. In diesen Zeitraum haben interessierte Personen die Möglichkeit, die Planungsunterlagen einzusehen und schriftlich Stellung zu nehmen.

Der Zeitpunkt der Mitwirkung wurde am 19. November 2026 im amtlichen Anzeiger publiziert.

5.2 Vorprüfung

[folgt]

5.3 Öffentliche Auflage

[folgt]

5.4 Beschluss

[folgt]

5.5 Genehmigung

[folgt]