

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Protokoll Nr. 2 vom 13. Februar 2025

19 11.141 Ortsplanung

Planungszone "Arbeitszone" (Frutiger AG)**ANTRAG / BESCHLUSSENTWURF**

1. Gestützt auf Art. 62 ff. BauG und Art. 27 RPG wird eine Planungszone im Planungssperimeter der ganzen Arbeitszone A I gemäss beiliegendem Plan «Perimeter Planungszone 31. Januar 2025» für die Dauer von zwei Jahren für folgende Planungszwecke erlassen:
 - Abstimmung mit den langfristigen verkehrs-, siedlungs- und umweltpolitischen Absichten der Gemeinde;
 - Regulierung verkehrsintensiver Bauvorhaben;
 - Sicherstellen der Ortsbild- und Landschaftsverträglichkeit von Bauvorhaben;
 - Verhindern negativer Auswirkungen auf benachbarte Wohngebiete und Abstimmung mit der Siedlungserweiterung «Ischlag»;
 - Anstreben einer hohen Arbeitsplatzdichte.
2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Perimeter der Planungszone nichts unternommen werden darf, das den Planungszweck beeinträchtigen könnte. Sie wird mit der öffentlichen Bekanntmachung rechtswirksam. Die Erteilung einer Baubewilligung bedarf der Zustimmung des Gemeinderats. Baubewilligungsverfahren werden während der Dauer der Planungszone eingestellt, wenn nicht die Zustimmung des Gemeinderats vorliegt.
3. Die Bauabteilung wird in Zusammenarbeit mit der Präsidialabteilung beauftragt die öffentliche Bekanntmachung der Planungszone zu erlassen sowie eine schriftliche Mitteilung an die Frutiger AG und eine Medienmitteilung vorzubereiten.
4. Zu eröffnen an:
 - Frutiger AG
 - Hochbau- und Planungskommission
 - Leiter Bauabteilung
 - Medienmitteilung
 - Thuner Amtsanzeiger (Publikation)

BEGRÜNDUNG

Der bisherige Sachverhalt und die Begründungen aus den vorgegangenen Gemeinderatssitzungen vom 24. Oktober 2024, 11. November 2024 und 18. Dezember 2024 werden nicht nochmals wiedergegeben und können entsprechend nachgeschlagen werden.

Das Industrie- und Gewerbegebiet «Oberi Zälg» befindet sich nahe dem Dorfkern von Uetendorf nördlich der Bahnlinie. Im aktuellen Zonenplan ist das Gebiet der Arbeitszone A I gemäss Art. 5 Gemeindebaureglement (GBR) zugeteilt und bietet Platz für vielfältige Nutzungen (Industrie- und Gewerbebauten, Lagergebäude, Werkhöfe, öffentliche Bauten und Anlagen sowie unter bestimmten Voraussetzungen auch Dienstleistungsbetriebe).

Die im Gebiet geltenden Bestimmungen genügen aus Sicht der Gemeinde in verschiedenen Punkten nicht, die von der Gemeinde angestrebte langfristige und nachhaltige Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sicherzustellen

(zum Planungszweck vgl. hiernach). Dies insbesondere auch mit Blick auf das der Gemeinde angekündigte Vorhaben der Frutiger AG, auf ihrem Areal eine Betonanlage erstellen zu wollen.

Der Gemeinderat hat deshalb entschieden, über den Teil des Gebiets, der dem Dorfkern und den Wohnzonen zugewandt ist, eine Planungszone zu prüfen. Betroffen ist nach verschiedenen Überlegungen die ganze Arbeitszone A I. Mit dem Instrument der Planungszone kann die Gemeinde die dort geltenden bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen überprüfen und wenn nötig anpassen.

Die Planungszone bezweckt die Prüfung und allenfalls Anpassung der bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen hinsichtlich folgender Punkte:

– Erschliessung

Die Gemeinde erarbeitet zurzeit einen kommunalen Verkehrsrichtplan. Zukünftige Entwicklungen im Perimeter der Planungszone müssen im Einklang mit den langfristigen verkehrs-, siedlungs- und umweltpolitischen Absichten der Gemeinde stehen und dürfen die entsprechenden Inhalte des kommenden Verkehrsrichtplans nicht präjudizieren. Verkehrsintensive Bauvorhaben in den Arbeitszonen sind zu regulieren.

– Ortsbild- und Landschaftsschutz

Es ist der Gemeinde ein Anliegen, dass dem Ortsbild- und Landschaftsschutz verstärkt Rechnung getragen wird. Insbesondere die Verträglichkeit hoher und siedlungsuntypischer Bauten und Anlagen im Grenzbereich zum regulären Siedlungsgebiet ist sicherzustellen.

– negative Auswirkungen auf benachbarte Wohngebiete; Siedlungserweiterung «Ischlag»

Der Perimeter der Planungszone grenzt direkt an bestehende Wohngebiete. Im Gebiet südlich der Bahnlinie neben dem Areal Postgässli, das sich heute noch in der Landwirtschaftszone befindet, soll zudem künftig ein weiteres Wohngebiet entstehen. Vorhaben im Perimeter der Planungszone sind in vorausschauender Weise darauf abzustimmen. Negative Auswirkungen auf die Wohngebiete durch schwerindustrielle Anlagen sind soweit möglich zu verhindern. Aus planerischer Sicht ist es sinnvoll, den Perimeter der Planungszone als Übergang zwischen Wohngebiet und restlicher Arbeitszone zu betrachten und entsprechend auszugestalten.

– hohe Arbeitsplatzdichte

Es ist der Gemeinde ein Anliegen, im fraglichen Gebiet eine möglichst hohe Arbeitsplatzdichte anzustreben, was mit den geltenden Vorschriften nicht sichergestellt und zu überprüfen ist.

Die Planungszone liegt nach dem Gesagten im öffentlichen Interesse. Sie ist in räumlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht verhältnismässig ausgestaltet und insgesamt rechtmässig.

Diskussion/Erwägungen aus der Kommission:

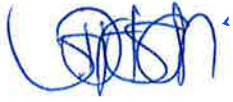
Die ausführliche Diskussion der HPK kann dem beiliegenden Protokollauszug vom 28. Januar 2025 entnommen werden. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die HPK einstimmig für den Erlass der Planungszone ist und dies entsprechend dem Gemeinderat beantragt. Die Diskussionen haben sich insbesondere um den genauen Perimeter gedreht, um mögliche Opposition geringfügig zu halten. Unabhängig, ob ein verkehrsintensives und/oder problematisches Vorhaben entlang der Zelg-/Industriestrasse oder Zelg-/Glütschbachstrasse liegen würde, kann die Planungszone, bzw. in der nachfolgenden Planung in der ganzen Arbeitszone AI Klarheit schaffen.

Beschluss:

Der Antrag wird gutgeheissen.

Uetendorf, den 3. November 2025 / sd

Für getreuen Protokollauszug
Gemeindeschreiberin-Stv.



Sabine Durtschi

Geht an

- Bauabteilung