



Botschaft Ausserordentliche Gemeindeversammlung

Mittwoch, 2. April 2025, 20.00 Uhr,
Aula Schulanlage Byfang, Bützberg

Traktanden

1. Überbauungsordnung «Industriestrasse Ost» mit Änderung Zonenplan; Genehmigung
2. Informationen aus dem Gemeinderat
3. Verschiedenes

Die Geschäftsunterlagen liegen 30 Tage ab erster Publikation bei der Gemeindeschreiberei zur Einsichtnahme öffentlich auf.

Beschwerden in Zusammenhang mit der Vorbereitung dieser Gemeindeversammlung sind innerhalb von 10 Tagen seit der erstmaligen Veröffentlichung (Art. 67a VRPG), Beschwerden gegen Versammlungsbeschlüsse innert 30 Tagen nach der Versammlung schriftlich und begründet beim Regierungsstatthalteramt Ob- und Nidwalden, 3380 Wangen an der Aare, einzureichen (Art. 63 ff. VRPG). Die Verletzung von Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften ist sofort zu beanstanden (Art. 49a Gemeindegesetz GG, Rügepflicht). Wer rechtzeitig Rügen pflichtwidrig unterlassen hat, kann gegen Beschlüsse nachträglich nicht mehr Beschwerde führen.

Zu dieser Versammlung sind alle Stimmberechtigten eingeladen, die seit mindestens drei Monaten in der Gemeinde wohnhaft sind.

Der Gemeinderat

1. Überbauungsordnung «Industriestrasse Ost» mit Änderung Zonenplan; Genehmigung

I. Ausgangslage und Zielsetzung

Die Erbo AG, ein traditionsreiches Unternehmen mit Sitz in Bützberg, plant die kurz-, mittel- und langfristige bauliche Entwicklung ihres Standorts, um den Betrieb zu modernisieren und die Produktionskapazitäten zu erweitern. Insbesondere sollen neue Wirbelschicht-Sprühgranulationsanlagen mit einer Höhe von bis zu 45 Metern sowie ein Hochregallager mit maximal 30 Metern entstehen. Diese Bauvorhaben erfordern eine Änderung der bestehenden baurechtlichen Grundordnung, da diese in der Arbeitszone A2 eine maximale Fassadenhöhe von 18,5 Metern vorsieht.

Die Überbauungsordnung hat das Ziel, die planungsrechtliche Grundlage für die geplanten baulichen Erweiterungen zu schaffen und gleichzeitig eine qualitativ hochwertige, ortsverträgliche Entwicklung sicherzustellen. Dabei wird insbesondere auf eine gute Integration in das Orts- und Landschaftsbild geachtet. Die Überbauungsordnung umfasst die Änderung des Zonenplans sowie den Erlass der Überbauungsordnung. Die Überbauungsordnung legt verbindlich fest, dass Baugesuche der Fachberatung vorzulegen sind, um eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung zu garantieren. Die bauliche Entwicklung wird etappiert über einen langfristigen Horizont stattfinden. Einige Bausteine der baulichen Entwicklung sollen rasch umgesetzt werden, andere sind erst im langfristigen Horizont angedacht.

II. Planungsgebiet und Rahmenbedingungen

Das Areal befindet sich in der bestehenden Arbeitszone (A2) in Bützberg südlich des «Tannwäldli». Das Gebiet ist durch Gewerbe- und Industrienutzungen geprägt. Südlich wird das Areal von einem selten genutzten Industriestammgleis, dem geplanten revitalisierten Forstbach und der künftigen Erschliessungsstrasse vom «Büelfeld» begrenzt, deren Verkauf an fünf Firmen kurz bevorsteht. Planerisch wird das Vorhaben durch verschiedene Rahmenbedingungen bestimmt. Die übergeordneten raumplanerischen und gesetzlichen Grundlagen des Kantons Bern betreffen insbesondere die Themen Siedlungsentwicklung nach innen, Wald, Verkehr, und die gestalterische Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild.

III. Planungsprozess und Qualitätssicherung

Der Gesamtentwicklungsprozess erfolgte in mehreren Stufen. In der Vorphase wurden die einzuhaltenden Rahmenbedingungen mit den kantonalen und kommunalen Fachstellen abgeklärt. Anschliessend wurde ein qualitätssicherndes Werkstattverfahren durchgeführt. Das Verfahren umfasste vier Werkstätten mit externen Expert:innen aus den Fachbereichen Raumplanung, Architektur und Landschaftsarchitektur. Das in Verfahren erarbeitete Referenzkonzept definiert die wesentlichen Entwicklungsparameter, darunter Gebäudehöhen und -volumen, Erschliessung und gestalterische Vorgaben. Das Referenzkonzept bildet die Grundlage für die erarbeitete Überbauungsordnung.

Die Überbauungsordnung verankert die im Werkstattverfahren erarbeiteten Eckwerte grundeigentümerverbindlich. Da eine schrittweise bauliche Entwicklung vorgesehen ist, enthält die Überbauungsordnung flexible Elemente, die eine Anpassung an betriebliche Bedürfnisse erlauben. Zusätzlich ist eine weitere Qualitätssicherung im Baugesuchsverfahren vorgesehen. Alle für das Orts- und Landschaftsbild relevanten Baugesuche werden einem Fachgremium zur Prüfung vorgelegt.

IV. Raum- und Umweltaspekte

Aus raumplanerischer und verkehrstechnischer Sicht liegt die Entwicklung sowohl regional wie auch kommunal betrachtet am richtigen Ort. Die im Referenzkonzept vorgesehene bauliche Dichte und die intensive Nutzung des Areals werden im Sinne der bundesrechtlich geforderten Siedlungsentwicklung nach innen als für den Ort verträglich erachtet. Das Referenzkonzept nimmt die Vorgaben in Bezug auf die sorgfältige Integration der Bauvolumen in das Orts- und Landschaftsbild, die übergeordneten Vorgaben (Baugesetz des Kantons Bern, baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Thunstetten, Wald etc.) sowie die wirtschaftlichen und produktionsbedingten Voraussetzungen der Erbo AG auf und bringt diese in Einklang mit den Entwicklungszielen der Gemeinde Thunstetten.

Die geplanten baulichen Erweiterungen haben insbesondere Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und den Verkehr. Ein zentraler Aspekt ist die Integration der hohen Industriegebäude in die Umgebung. Die Überbauungsordnung legt daher grossen Wert auf gestalterische Vorgaben, die eine harmonische Einfügung in die bestehende Bebauung sicherstellen. Die geplante Revitalisierung des Forstbachs tragen zur Aufwertung des Gebiets bei.

Im Bereich Verkehr ist vorgesehen, die Erschliessung des Areals zu optimieren und verkehrliche Auswirkungen auf die Umgebung zu minimieren. Aufgrund der Tatsache, dass der arealinterne LKW-Verkehr mit der geplanten baulichen Entwicklung wegfällt und der externe LKW-Verkehr aufgrund der Konzentration der Lager effizienter ausgestaltet werden kann, reduziert sich bei gleichbleibender Produktionskapazität die Anzahl an LKW-Fahrten. Das Referenzkonzept ermöglicht aber auch die Steigerung der Produktionskapazität. Bei einem (theoretischen) Vollausbau (Verdoppelung der Produktionskapazität) erhöht sich die Zahl der LKW-Fahrten im Vergleich zur aktuellen Situation um rund vier LKW-Fahrten pro Tag.

V. Planerlassverfahren

Mitwirkung

Vom 28. Juli 2023 bis am 27. August 2023 lagen sämtliche Mitwirkungsakten öffentlich in der Gemeindeverwaltung auf und konnten vor Ort oder auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden. Während der Mitwirkung gingen zwei Eingaben ein, die anschliessend im Mitwirkungsbericht aufgeführt und behandelt wurden. Die von den Mitwirkenden angesprochenen Themen (Waldabstand, Gestaltung/Materialisierung der Bauten, Lärm- und Geruchsbelastung) wurden im weiteren Verfahren soweit möglich berücksichtigt.

Vorprüfung Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat die Überbauungsordnung «Industriestrasse Ost» mit Änderung Zonenplan vom Oktober 2023 bis Juni 2024 geprüft. Aufgrund der guten Vorprüfung wurden verschiedene kleinere formelle und materielle Anpassungen vorgenommen. Diese betrafen insbesondere Präzisierungen des Erläuterungsberichts und der Überbauungsvorschriften. Substanzielle Änderungen an der Planung mussten nicht vorgenommen werden.

Öffentliche Auflage und Einsprachen / Rechtsverwahrungen

Vom 15. November 2024 bis 16. Dezember 2024 lag die Überbauungsordnung «Industriestrasse Ost» mit Änderung Zonenplan öffentlich auf. Die Unterlagen konnten in der Gemeindeverwaltung und auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden.

Während der Auflagefrist wurde eine Einsprache eingereicht, die nach der Einspracheverhandlung zurückgezogen wurde. Die Einsprache betraf die Regelung des Waldabstandes und der Waldbewirtschaftung entlang des Areals. Es konnte mit dem Einsprechenden eine einvernehmliche Lösung zur Regelung der Thematik gefunden werden. Zwischen der Gemeinde Thunstetten als Planungsbehörde und dem Waldeigentümer wird eine Vereinbarung zum Waldrandunterhalt unterzeichnet.

VI. Beschluss und Genehmigung

Die Überbauungsordnung «Industriestrasse Ost» ermöglicht eine gezielte und nachhaltige Entwicklung des Standorts der Erbo AG in Bützberg. Durch eine sorgfältige Planung und Qualitätssicherung werden sowohl betriebliche, ortsbauliche, verkehrliche und ökologische Interessen berücksichtigt. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass im Rahmen der sorgfältigen Planungsarbeiten ein nachhaltiges Planungsinstrument geschaffen wurde. Die Überbauungsordnung schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die langfristige Nutzung des Standorts und unterstützt die wirtschaftliche Entwicklung der Region, während gleichzeitig Umwelt- und Landschaftsschutz gewahrt bleiben.

Der Gemeinderat unterbreitet der Gemeindeversammlung vom 2. April 2025 den Antrag, die Überbauungsordnung «Industriestrasse Ost» sowie die entsprechende Änderung des Zonenplans zu beschliessen.

VII. Antrag des Gemeinderates

Die Gemeindeversammlung vom 2. April 2025, auf Antrag der vorberatenden Instanzen,

beschliesst:

1. Die Gemeindeversammlung genehmigt die Überbauungsordnung «Industriestrasse Ost» mit Änderung Zonenplan.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug des Beschlusses beauftragt.

2. Informationen aus dem Gemeinderat

3. Verschiedenes