



Revision Ortsplanung - Anpassung bei der Zonenplanänderung Pfandersmatt

Der Gemeinderat hat die kürzlich durchgeführten Einspracheverhandlungen zur Ortsplanung analysiert. Er hält an den vorgesehenen Zonenplanänderungen fest und macht einzig bei jener betreffend die Arbeitszone Pfandersmatt Anpassungen. Er kippt die Möglichkeit zur Realisierung eines Silos aus dem Baureglement und will diese im Zusammenhang mit einem allenfalls späteren Planerlassverfahren für die Erweiterung der Gewerbezone regeln. Zudem prüft er die Bahnquerung beim Gewerbeweg hin zur Arbeitszone südlich der Bahnlinie. Die beschlussfassende Gemeindeversammlung soll Corona-bedingt in der RAIFFEISEN Arena durchgeführt werden.

Acht Einsprachen bleiben offen

Bis am 21. Dezember 2020 lagen das totalrevidierte Baureglement sowie die Akten zur Ortsplanungsrevision öffentlich auf. Gegenstand der Ortsplanungsrevision sind die Zonenplanänderungen "Hohlenmatt", Arbeitszone "Pfandersmatt" und für einen Teil der Parzelle Nr. 360 am Moosweg, sowie der Zonenplan 2. Letzterer beinhaltet grundeigentümerverbindliche Vorgaben unter anderem bezüglich Ortsbildschutz-, Landschaftsschon- und Gefahrengebiete sowie Gewässerräume. Innert der 30-tägigen Auflagefrist konnte jedermann, der ein schutzwürdiges Interesse geltend machen konnte, Einsprache einreichen.

Insgesamt sind elf Einsprachen eingegangen. Diese richteten sich im Wesentlichen gegen die Einzonung von Bauland in der Hohlenmatt, wo eine «Zone mit Planungspflicht» (ZPP) für die Realisierung einer Wohnüberbauung vorgesehen ist, gegen die neu zulässigen Gebäudehöhen in der Arbeitszone «Pfandersmatt» und gegen die Flachdachbauweise in der Wohnzone W1.

Im Januar 2021 fanden die Einspracheverhandlungen statt. Drei Einsprachen wurden daraufhin zurückgezogen und acht aufrechterhalten. Die kommende

Gemeindeversammlung wird im Wissen, dass noch offene Einsprachen vorhanden sind, über die Vorhaben beschliessen. Wenn den Geschäften zugestimmt wird, wird anschliessend das Kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens über die Einsprachen entscheiden.

Eingehende Analyse der Einspracheverhandlungen

Der Gemeinderat hat an seiner letzten Sitzung alle Einspracheverhandlungen und weitere Rückmeldungen aus der Bevölkerung eingehend analysiert. Er ist zum Schluss gekommen, dass an den Vorlagen gemäss der öffentlichen Auflage festgehalten wird - mit Ausnahme der Zonenplanänderung in der Pfandersmatt. Hier will er im Sinne der Einsprecher Anpassungen gegenüber der öffentlichen Auflage vornehmen.

Die Zonenplanänderung Pfandersmatt sieht vor, in der gesamten Seftiger Arbeitszone Pfandersmatt (nördlich und südlich der Bahnlinie) die maximal zulässige Gebäudehöhe zu erhöhen. Im Gebiet nördlich der Bahnlinie und südlich der Kantonsstrasse soll die maximal zulässige Gebäudehöhe von heute 10 Meter auf 14 Meter erhöht werden. Im Gebiet südlich der Bahnlinie soll bei den drei bestehenden grossen Hallen eine Aufstockung bis maximal 20 Meter (bisher 10 Meter) möglich sein. Das Ziel dieser Erhöhungen ist es, den heute dort ansässigen Betrieben Entwicklungsperspektiven bieten zu können, ohne weiteren Boden einzuzonen zu müssen. Der Gemeinderat will an den vorgesehenen neuen Gebäudemassen festhalten.

Jetzt Gebäudeerhöhung – Erweiterung allenfalls später

Dem Gemeinderat ist aufgefallen, dass sich Einsprachen teilweise auf den kommunalen Richtplan beziehen, der mittelfristig eine Erweiterung der Arbeitszone südlich der bestehenden grossen Hallen vorsieht, die aber nicht Gegenstand der aktuellen Ortsplanungsrevision ist. Hierzu ist zu gegebener Zeit ein neues eigenständiges Planerlassverfahren notwendig. Im Rahmen dieses Projektes wird dazumal eine detaillierte Überbauungsordnung mit klarem Nutzungs- und Erschliessungsplan ausgearbeitet. Wie üblich im Planerlassverfahren werden ein öffentliches Mitwirkungsverfahren, eine Vorprüfung durch den Kanton und eine öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit folgen. Die Beschlussfassung über eine allfällige Zonenerweiterung obliegt letztendlich der Gemeindeversammlung.

Dem Gemeinderat ist es wichtig, diese beiden Vorhaben auseinander halten zu können. Nun geht es um die Möglichkeit, den ortsansässigen Betrieben zu erlauben, die bestehenden Gebäude zu erhöhen – es geht nicht um die Gebietserweiterung. Erst allenfalls in ein paar Jahren, wenn die umfassenden Vorarbeiten gemacht wurden, könnte das Projekt mit der Erweiterung der Gewerbezone und der Möglichkeit zur Realisierung eines Silos für das Beton-Recycling der Bevölkerung zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Entsprechend will der Gemeinderat die Bestimmungen für den Bau eines 25 Meter hohen Silos aus dem totalrevidierten Baureglement streichen.

Situation Gerber Champignons in der Pfandersmatt

Die Möglichkeit zur Gebäudeerhöhung ist besonders wichtig für die Firma Gerber Champignons, da dieser Betrieb seit längerem „aus den Nähten platzt“. Der grösste Arbeitgeber in der Gemeinde Seftigen braucht dringend mehr Produktionsfläche. Gerber Champignons beschäftigt aktuell mehr als 70 Personen, von denen rund 65% in einem Umkreis von 10 km um die Produktionsstätte auch wohnen. Gerber Champignons ist mit mehr als 80 Betriebsjahren die älteste Champignonzucht der Schweiz und beliefert grosse Detailhändler (Migros, Coop, Aldi, Lidl) sowie viele Märkte und Grossverteiler. Die Nachfrage der bestehenden Kunden kann schon heute nicht mehr

ausreichend gedeckt werden, so dass ein akuter Erweiterungsbedarf besteht. Da Gewerbeland mittelfristig nicht zur Verfügung steht, ist eine Aufstockung des Gebäudes die einzige Möglichkeit, um längerfristig am Standort bleiben zu können.

Im Rahmen der Vorprüfung hat sich die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) zur Möglichkeit einer Gebäudeaufstockung positiv geäußert, sofern die Bauwerksgestaltung durch die kommunale Fachberatung begleitet und die Begrünung des Siedlungsrandes ins Konzept integriert wird. Heute verursacht der Betrieb pro Tag ca. 100 PKW-Fahrten durch die Mitarbeitenden und ca. 10 Lastwagenfahrten für die Anlieferung und den Abtransport der Produkte. Der Mehrverkehr würde durch die Produktionserweiterung nur unwesentlich steigen.

Prüfung direkte Erschliessung via Gewerbeweg

Den Kritikpunkt bezüglich Strassenerschliessung Pfandersmatt hat der Gemeinderat ebenfalls aufgenommen. Hier wird kritisiert, dass die Erschliessung heute ausschliesslich über das Gemeindegebiet Burgistein und das Bahnareal Burgistein Station erfolgt. Der Gemeinderat hat Gespräche mit der BLS aufgenommen, um die Realisierung einer Bahnquerung ab Seftigenstrasse via Gewerbeweg zu prüfen. Der Gemeinderat ist zuversichtlich, mit einer solchen Lösung den Anliegen der Bevölkerung in der Pfandersmatt Rechnung tragen zu können.

Ausserordentliche Gemeindeversammlung in der RAIFFEISEN Arena

Der Gemeinderat hat die ausserordentliche Gemeindeversammlung auf Montag 29. März 2021 angesetzt. Da er von einer überdurchschnittlich hohen Stimmbeteiligung ausgeht hat er beschlossen, die Gemeindeversammlung nicht wie üblich in der Aula, sondern in der mehr Platz bietenden RAIFFEISEN Arena Gürbetal durchzuführen. In der RAIFFEISEN Arena kann die Einhaltung der Massnahmen gemäss dem speziell erarbeiteten Covid-19-Schutzkonzept gewährleistet werden.

Für Fragen steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Gemeindepräsident Urs Indermühle, 079 636 97 93
urs.indermuehle@swisscom.com