

Auftraggeber

**Bigler AG**  
Industriestrasse 19  
3294 Büren a.A.

Legende:

- > Gelbe Markierung =  
Anpassungen nach Vorprüfung  
(Markierung wird für Auflage entfernt)

Gemeinde Büren an der Aare

UeO Nr. 12 «Dotzigenfeld» Anpassungen 2021

**Auflageexemplar**

## Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Bestandteile:

- > Überbauungsvorschriften UeO Nr. 12 «Dotzigenfeld»
- > Überbauungsplan UeO Nr. 12 «Dotzigenfeld»
- > Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



Verfasser

**Anne-Lene Mage**  
**Rahel Muff**

Gruner Region Bern AG  
Industriestrasse 1  
CH-3052 Zollikofen  
T +41 31 544 24 24  
[www.gruner.ch](http://www.gruner.ch)

Auftragsnummer  
R 20912

Datum  
9. Dezember 2021

## Änderungsgeschichte

Version	Änderung	Kürzel	Datum
1.0	Entwurf	Ram	26.06.2020
2.0	Vorprüfung	Ram	12.08.2020
2.1	Anpassungen gemäss Vorprüfung	mura	01.04.2021
3.0	Auflage	mura	09.12.2021

## Verteiler

Bezeichnung	Anz. Expl.
Gemeinde Büren a.A. Markus Bigler (Bigler AG)	

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1 Vorhaben	4
1.2 Ziel	4
1.3 Ausgangslage	4
<b>2 Grundlagen</b>	<b>6</b>
<b>3 Anlass der Anpassung</b>	<b>7</b>
<b>4 Anpassungen in der Überbauungsordnung</b>	<b>9</b>
4.1 Überbauungsplan	12
4.2 Überbauungsvorschriften	13
4.2.1 Formale Begriffsanpassungen	13
4.2.2 Inhaltliche Anpassungen	13
<b>5 Interessenabwägung</b>	<b>15</b>
<b>6 Verfahren</b>	<b>16</b>
6.1 Anpassung der ZPP	16
6.2 Voranfrage Kanton	16
6.3 Mitwirkung	16
6.4 Vorprüfung	16
6.5 Öffentliche Auflage	16

## 1 Einleitung

### 1.1 Vorhaben

Die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 12 «Dotzigenfeld», welche baurechtlich auf der ZPP VI «Dotzigenfeld» basiert, soll in Bezug auf die zulässige Höhe der Bauten angepasst werden. Im Zuge dieses Prozesses werden die Überbauungsvorschriften ebenfalls auf die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV) sowie auf die im Ortsplanungsprozess überarbeitete Nutzungsmasse (vor allem Grünflächenziffer) angepasst.

Die Anpassung der Überbauungsordnung besteht aus folgenden Elementen:

- > angepasste Überbauungsvorschriften UeO Nr. 12 «Dotzigenfeld»
- > angepasster Überbauungsplan UeO Nr. 12 «Dotzigenfeld»
- > vorliegender Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV

### 1.2 Ziel

Ziel der vorliegenden Anpassung der UeO Nr. 12 «Dotzigenfeld» ist die Ermöglichung einer zukunftsgerichteten und bodenressourcenschonenden Weiterentwicklung des bestehenden Betriebs.

### 1.3 Ausgangslage

Das Arbeitsgebiet Dotzigenfeld liegt im Südwesten der Einwohnergemeinde Büren a.A.. Das Gebiet bildet den westlichen Siedlungsabschluss in Richtung Dotzigen und wird über die Aarbergstrasse erschlossen. Das Gebiet liegt an der Bahnlinie Büren-Lyss und wird in Richtung Süden durch den bewaldeten Hang des Städtiberg begrenzt.

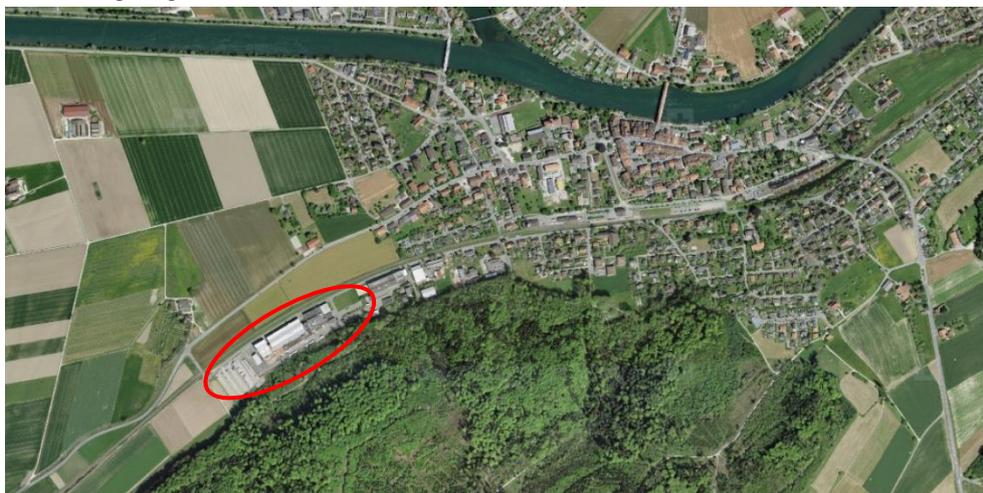


Abb. 1 Übersicht Lage der UeO Nr. 12 «Dotzigenfeld» (Quelle: map.geo.admin.ch)

Das Areal der UeO Nr. 12 «Dotzigenfeld» ist zu 2/3 überbaut. In Richtung Westen sowie in Richtung Osten befinden sich noch freie Landreserven, welche für spätere Entwicklungen freigehalten werden. Die Reserve im Westen dient temporär als Parkierungsfläche.

Seit 1996 produziert die Firma Bigler AG an der Industriestrasse in Büren a.A. hochwertige Lebensmittelprodukte für den Schweizer Markt. Die Firma muss sich immer wieder neuen Entwicklungen in der Lebensmittelindustrie sowie neuen Entwicklungen in der Technologie anpassen.

Heute sind für die Firma Bigler AG rund 600 Mitarbeitende in Büren a.A. tätig. Die Firma ist ein regional verankerter Betrieb und beliefert die gesamte Schweiz. Die durch die UeO Dotzigenfeld betroffenen Parzellen gehören zum grössten Teil der Firma Bigler AG. Das im Osten liegende unüberbaute Baufeld D (Parzelle 677) ist in Besitz der BWB-Bürox AG.

Der Anstoss für die vorliegenden Anpassungen wurde durch die Firma Bigler AG vorgenommen. Die BWB-Bürox AG sieht, gemäss mehreren Gesprächen, für die nächsten 5 bis 8 Jahre keine Entwicklungsabsichten vor, welche grösseren Änderungen an der UeO zur Folge hätten (siehe Kapitel 3).

## 2 Grundlagen

### Zone mit Planungspflicht

Baurechtlich basiert die Überbauungsordnung auf der im Baureglement der Gemeinde festgesetzten ZPP «Dotzigenfeld». Aufgrund des Grundeigentümerbegehrens wurde der betreffende Baureglementsartikel im Rahmen der Ortsplanungsrevision angepasst (Genehmigung OPR voraussichtlich im 2020).

Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Artikel des Baureglemententwurfs grundlegend:

- > Art. 21-2 Abs. 1 BR: betrifft die Gesamthöhe in einer A3 von 16.5m sowie Grünflächenziffer von 15%
- > Art. 21-2 Abs. 1 Ziff.5 BR: Betrifft die minimale Nutzungsdichte
- > Art. 31-7 Abs. 2 BR: ZPP VI betrifft Art und Mass der Nutzung

<b>ZPP VI «Dotzigenfeld»</b>	<b>31-7</b>	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP VI gelten die folgenden Bestimmungen:
Planungszweck	1	Sicherstellung der Verfügbarkeit (Baulandumlegung) sowie flächensparende und landschaftlich bestmöglich angepasste industrielle Nutzung
Art und Mass der Nutzung	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Es ist eine maximale GH 22.0m zulässig. Ansonsten gelten für Art und Mass der Nutzung die Bestimmungen der Zone A3.</li> <li>– Die zulässige Höhe technisch bedingter Dachaufbauten beträgt maximal 2.0 m ab höchstem Punkt der Dachkonstruktion.</li> <li>– Lärmempfindlichkeitsstufe: ES IV</li> </ul>
Gestaltungsgrundsätze	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Grossvolumige Bauten sind mit architektonischen Mitteln zu gliedern und durch Randbegünung aufzulockern resp. abzuschirmen.</li> <li>– Auf Ortseingangssituation ist Rücksicht zu nehmen.</li> </ul>
Erschliessung und Parkierung	4	– Die Erschliessung erfolgt über die Aarbergstrasse.

Abb. 2 Bestimmungen zur ZPP VI «Dotzigenfeld» im Baureglemententwurf von 2020

### Rechtskräftige UeO

Über das Gebiet wurde im Jahr 2004 die UeO «Dotzigenfeld» erstellt.

Diese wurde im ordentlichen Verfahren genehmigt und hat zusammen mit den vorgenommenen Änderungen der vergangenen Jahre ihre Rechtsgültigkeit.

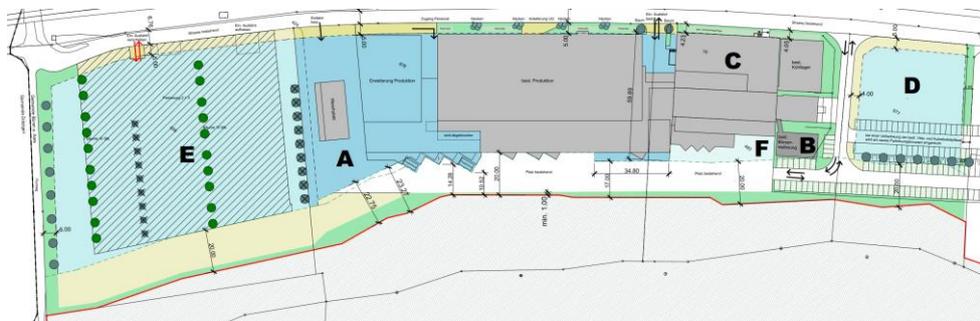


Abb. 3 Ausschnitt bislang rechtsgültiger Überbauungsplan, erstellt 2004 mit Änderung bis 2016

### 3 Anlass der Anpassung

#### Anpassung auf BMBV

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde auf die neuen Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst, wovon auch die Zone mit Planungspflicht Dotzigenfeld betroffen war. Aus diesem Grund ist die Überbauungsordnung bei Änderungen BMBV-konform anzupassen. Dies betrifft nebst den Bestimmungen zur Höhe der Bauten auch die Berechnungsweise der Grünflächenziffer.

#### Anpassung Kulturland

Für Flächen, welche als Bauland ausgeschieden sind, jedoch noch keine Überbauung aufweisen, wird gemäss Art. 11c BauV in der Ortsplanungsrevision ein Mindest-Nutzungsmass festgelegt. Dies betrifft im Gebiet der UeO Dotzigenfeld die Baubereiche D und E.

#### Grundeigentümerbegehren Bigler AG

Nach der Erstellung von Werk 1 1996 führte die Entwicklung der Bigler AG in den vergangenen Jahren zur Realisierung weiterer Bauten. In den Ausbautetappen 2003, 2010 sowie 2012 wurden Neubauten und Erweiterungen für die Administration getätigt. 2008 wurde der Neubau des Werks 2 für die Herstellung, Verpackung und Kommissionierung inkl. Spedition der Produkte realisiert. Der letzte Ausbauschritt wurde 2016 mit dem Neubau des Werk 7 für Traiteur-Produkte getätigt.

Die Masterplanung Bigler AG sieht für kommende Projekte Erweiterungen nach Westen auf die noch unüberbauten Flächen der Überbauungsordnung vor (Baubereich E). Im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden sieht die Bigler AG in erster Priorität jedoch Erweiterungen im Bestand vor (Baubereiche A-C). Die Entwicklung des Unternehmens erfordert zeitgemässe logistische und produktionstechnische Massnahmen für die Optimierung der Prozesse, dies insbesondere hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit. Im Zusammenhang mit dieser Optimierung wird ein Leergebindelager für die direkte Zubringung von Gebinden an die einzelnen Arbeitsstellen geplant. Diese Erweiterung lässt sich nur in zentraler Position zur laufenden Produktion und als Erweiterung über den bestehenden Produktionsbauten realisieren. Mit der Platzierung eines solchen Lagers in Produktionsnähe wird ein effizienter Arbeitsablauf sichergestellt.

Die bestehenden Bauten weisen eine Gebäudehöhe von ca. 13 m auf. Die aktuellen Überbauungsvorschriften der UeO lassen eine Gebäudehöhe von bis zu 15 m zu. Die daraus resultierende Resthöhe von 2 m reicht für die Platzierung der Leergebindelager nicht aus. Nebst der Aufstockung einzelner bestehender Bauten ist absehbar, dass auch die künftigen Bauten an der Industriestrasse im Osten **sowie direkt angrenzend an die Erweiterung der Produktion im Westen** mehr Raumhöhe und Platz für technische Anlagen erfordern werden.

**Im westlichen Teil des Baubereichs E wird ebenfalls eine maximale Gesamthöhe gemäss ZPP ermöglicht. Dadurch kann die Fläche für ein allfälliges künftiges Parkhaus effektiv genutzt und das Mindest-Nutzungsmass gemäss Art. 21-2 Abs.1 BR mit der Kultivierung von Grünflächen umgesetzt werden. Es wird sichergestellt, dass an den im UeO-Perimeter festgelegten Anzahl Bäume festgehalten wird.**

Da die Messweise der Höhe der Bauten zusätzlich an die Bestimmungen der BMBV angepasst werden muss, ergeben sich neue Definitionen der Höhe: Die Gesamthöhe nach BMBV wird im Gegensatz zur be-

stehenden Messweise an der höchsten Stelle der Baute lotrecht gemessen (Art. 14 BMBV). Da sich innerhalb des Gebiets eine leichte Neigung abzeichnet, soll diese Neigung in der Festlegung der Gesamthöhe berücksichtigt werden.

Da insbesondere der Lagerraum der Gebinde auf eine möglichst zusammenhängende Fläche angewiesen ist, sind die Erschliessungen und die dazugehörige Technik möglichst fassadennah anzusiedeln. Die aktuelle Überbauungsvorschrift sieht einen Mindestfassadenrücksprung für technische Dachaufbauten von 4 m vor. Um die Erschliessungen und die damit verbundenen technischen Anlagen effizienter platzieren zu können, soll dieser Rücksprung auf 2 m reduziert werden. Damit würde die Platzierung der technischen Anlagen am Rand gesichert und eine möglichst zusammenhängende Fläche gestattet werden.

Die Abstellflächen der Bigler AG befinden sich gegenwärtig in Baubereich E sowie Teilen von Baubereich D. Um für die Belegschaft ausreichend Abstellfläche anbieten zu können, soll bis zur Erstellung von Bauten auf Baubereich D die ganze Fläche des Baubereichs als Parkierungsfläche dienen. Die Anzahl der Parkplätze richten sich, wie bestehend nach Art. 49ff BauV.

Um bei einer Gewerbeerweiterung auf Baubereich D auch in Zukunft genügend Abstellflächen aufweisen zu können, wird eine Parkhausbaute auf Baubereich E in Betracht gezogen. Die Baute soll hinsichtlich des geforderten Grünflächenanteiles kompakt und mit geringer Grundfläche erstellt werden können. Die Nutzungsmasse in Baubereich E werden diesbezüglich ergänzt.



Abb. 4 Ansicht Baubereich E mit temporärer Parkierung (Quelle: Gruner, Oktober 2021)

### Anpassungen Baubereich D \_ Parzelle 677

Eine Erweiterung des Baubereichs D in Richtung Osten ermöglicht eine zusammenhängende Weiterentwicklung der bestehenden Bauten angrenzend der UeO. Weitere Anpassungsbegehren bezüglich Abstände und Zufahrten liegen zum heutigen Zeitpunkt seitens BWB-Büro AG nicht vor.

## 4 Anpassungen in der Überbauungsordnung

Um die zukünftigen technischen Anforderungen erfüllen zu können sowie um die übergeordneten Gesetzgebungen umzusetzen, ist eine Anpassung der UeO Nr. 12 «Dotzigenfeld» notwendig.

### Umgang Gesamthöhe

Im Überbauungsplan werden an den technisch notwendigen Stellen Flächen ausgeschieden («Gesamthöhe ZPP»), innerhalb welcher die Bauten bis auf eine Gesamthöhe von 22.0 m erstellt werden können. Dadurch wird die in der ZPP erlaubte maximale Gesamthöhe nur in vier begrenzten Bereichen innerhalb der UeO ausgeschöpft. Die reguläre Bauhöhe ist für das gesamte restliche Areal auf 16.5m Gesamthöhe begrenzt. Gemäss ZPP ist die Gesamthöhe von 22.0m über den gesamten Perimeter zulässig. Die UeO legt nun diese maximale Gesamthöhe nur für punktuelle Erhöhungen fest. Dies, da für weitere Erhöhungen im Planungshorizont von 5 bis 8 Jahren kein Bedarf besteht und um den kritischen Stimmen, welche durch eine vollflächige Erhöhung eine starke Beeinträchtigung des Landschaftsbildes befürchten, entgegen zu kommen. Durch die punktuelle Festsetzung der maximalen Höhe wird die bauliche Weiterentwicklung unter den geringsten visuellen Auswirkungen vorgenommen.

### Erweiterung Baubereiche D und B

Der Baubereich D wird in Richtung westlicher Perimetergrenze erweitert. Dies ermöglicht es den Baubereich zusammen mit der angrenzenden Parzelle zusammenhängend zu überbauen und dadurch die Bodenressourcen und das vorhandene Arbeitszonengebiet kompakter zu nutzen.

Der Baubereich B wird in Richtung Norden bis an den Baubereich C sowie in Richtung Süden und Osten um 0.5m erweitert. Dadurch wird eine Erweiterung der Bürobauten im bestehenden Gefüge der Bauten ermöglicht, ohne unbebaute Flächen massgeblich zu beanspruchen.

### Umgang Grünflächenziffer

Die bestehende Überbauungsordnung ermöglicht die Anrechnung von Dachbegrünungen und Rasengitter-Parkplätzen zu 50% an die Grünflächenziffer.

Aufgrund der neuen Berechnungsweise nach BMBV ist dies nicht mehr möglich. Im Rahmen dieser Änderungen wurde in der Ortsplanung die Grünflächenziffer von 20% auf 15% reduziert. In der bestehenden UeO wird durch die ausgeschiedenen Grünflächen eine Grünflächenziffer von 10% erreicht. Die restlichen 10% werden durch Rasengitter-Parkflächen kompensiert. Durch die Reduktion der Grünflächenziffer von 20% auf 15% ist nun noch für 5% der anrechenbaren Grundstücksfläche ein Ersatz aufzuzeigen. Zusätzlich ist ein Grünstreifen zu ersetzen, welcher aufgrund der Erweiterung des Baubereichs D bis an die östliche Perimetergrenze entfällt.

Anrechenbare Grundstücksfläche	39'950 m <sup>2</sup>
Begrünte Fläche in best. UeO minus Grünstreifen bei Baubereich D	4'400 m <sup>2</sup>
Erreichte Grünflächenziffer	Ca. 10%
Soll Grünflächenziffer nach Art. 21-2 Abs. 1 BR	15%
Soll begrünte Fläche	5'990 m <sup>2</sup>
Differenz Soll / Erreichte begrünte Fläche	1'990 m <sup>2</sup>

Die im UeO-Plan nicht festgelegte Grünfläche von 1'990m<sup>2</sup> kann in den Baubereichen E und D sowie deren «möglichen Vorplätzen» vorgesehen werden und ist bei einem Baugesuch mittels Erschliessungs- und Bepflanzungskonzept nachzuweisen.



Abb. 5 Überlagerung Luftbild mit UeO, inkl. ausgeschiedener Grünflächen

Die bestehende Überbauung lässt aktuell zusätzliches Grünflächenpotenzial zu (exkl. im UeO-Plan ausgewiesene Grünflächen). Die Flächen in der Umgebung Baubereich E belaufen sich auf ca. 2'300m<sup>2</sup>. Da das Baufeld D noch keine Überbauung aufweist, kann aktuell eine Grünfläche von ca. 1'850m<sup>2</sup> angerechnet werden. **Dadurch werden im Gebiet Dotzigenfeld aktuell mehr Grünflächen ausgeschieden als mindestens gefordert werden.**

Bei einer Überbauung der Baubereiche D und E und der folglich neuen Organisation der Parkplatzsituation kann die Grünfläche im Baubereich E wie bis anhin kompensiert werden. Wird der Bereich Richtung Wald als Vorplatz für Anlieferungen benötigt, kann die Grünfläche angrenzend zum bestehenden Grünstreifen in Richtung Süd-West angelegt werden.

Im Baubereich D können begrünte Abgrenzungen zur Feinerschliessung sowie allfällige gliedernde Grünflächen innerhalb einer künftig neu gestalteten Parkierungsanlage zur Grünflächenziffer angerechnet werden.

In der UeO werden keine zusätzlichen Grünflächen georeferenziert ausgeschieden. Die Grünflächen müssen jeweils in den Baugesuchen nachgewiesen werden.

### Umgang Parkierung

**Bestehend befinden sich ca. 200 Parkfelder auf Baubereich E. In Baubereich D wird die bestehende Parkierung von ca. 60 Parkfelder um weitere ca. 80 Parkfelder mittels überlagernder Fläche ergänzt. Die Anzahl der zulässigen Parkfelder berechnet sich nach Art. 49ff BauV.**

### Umgang Gewässerraum

Die Parzelle 656 wird im Westen durch den Gewässerraum des Dotzigenbächlis, welcher beidseitig ab Gewässerachse 5.5m beträgt, tangiert. An der betroffenen Stelle wird in der aktuellen UeO bereits ein Grünbereich von 6.0m festgelegt. Der Gewässerraum tangiert zusätzlich über eine langgezogene Fläche von ca. 31m<sup>2</sup> den Baubereich E.

Gemäss Aussagen der Gemeinde muss mittelfristig die bestehende eingedolte Leitung des «Dotzigenbächli» durch eine grössere Leistung ersetzt oder das Gewässer offengelegt werden. Um einer künftigen Revitalisierung gerecht zu werden und den Raum für ein offenes Gewässer zu sichern, wird der bestehende Grünbereich von 6.0m um 1.5m mittels Reduktion des Baubereichs E erweitert. Dadurch wird die Planungssicherheit für eine Überbauung des Baubereichs E längerfristig gesichert und den Schutzzielen des Gewässerraums Rechnung getragen.

### Umgang Kulturland

Für die Parzellen 656 und 677 ist gemäss übergeordneter Planung eine Mindest-Nutzungsichte von 0.7 GFZo einzuhalten. Dies gilt in der UeO Dotzigenfeld für folgende Flächen:

Betroffene Parzelle	656	677
Baufeld UeO	E	D
Anrechenbare Grundfläche	Ca. 10'000 m <sup>2</sup>	Ca. 2'700 m <sup>2</sup>
Soll Geschossfläche (0.7 GFZo)	Ca. 7'000 m <sup>2</sup>	Ca. 1'900 m <sup>2</sup>

Es wird darauf verzichtet, die Nutzungsziffer zusätzlich in der UeO festzulegen. Aufgrund der Grösse des Baubereichs E wird in der UeO eine Etappierung ermöglicht. Die Mindest-Nutzungsziffer muss somit nicht gleichmässig über den gesamten Baubereich realisiert werden. Bei einem Bauprojekt, welche die Mindest-Nutzungsziffer von 0.7 GFZo unterschreitet, ist im Baugesuch aufzuzeigen, wie sie über den gesamten Baubereich E mit einer späteren Etappe nach wie vor realisiert werden könnte. Dadurch wird eine etappierte Überbauung ermöglicht und vermieden, dass bereits bei einem ersten Baugesuch der komplette Baubereich mit Mindest-Ausnutzung überbaut werden muss.

Die Erstellung von Abstellplätzen in den Baubereichen D und E, welche mit naturnahen versickerungsfähigen Belägen ausgestaltet werden, sind als Zwischennutzung zugelassen, sofern diese die Grünflächenziffer nicht beeinträchtigen. Die betroffenen Flächen werden nicht als bewirtschaftetes Kulturland genutzt und die temporäre Nutzung als Fläche für Abstellplätze wird ebenfalls durch das angrenzende Unternehmen beansprucht. Die Nutzung als offene Abstellplätze für Autos und Lastwagen wird beendet, sobald der jeweilige Baubereich (D oder/und E) überbaut wird, wobei zusammen mit dem Baugesuch unter Berücksichtigung der Einhaltung der Mindest-Nutzungsdichte ein Parkierungsnachweis erfolgen muss.

Der Baubereich D ist in einer Etappe zu realisieren und demnach ist die GFZo von 0.7 im Baugesuch nachzuweisen.

## 4.1 Überbauungsplan

Im Überbauungsplan werden folgende Änderungen vorgenommen:

- > Neue Fläche («Gesamthöhe ZPP») für Bereiche, in welchen bis zu 22.0 m Gesamthöhe erreicht werden darf.
- > Erweiterung Grünbereich beim Baubereich E um 1.5m
- > Erweiterung des Baubereichs D bis an die Perimetergrenze in Richtung Nord-Osten.
- > Teilaufhebung des Grünstreifens zwischen Baubereich D und Perimetergrenze im Nord-Osten zu Gunsten einer Erweiterung des Baubereichs D.
- > Erweiterung der Überlagerung "Abstellflächen Baubereich D und E" in Baubereich E und neu Festlegung in Baubereich D
- > Erweiterung Baubereich B bis angrenzend an Baubereich C.
- > Darstellung der zu pflanzenden Bäumen innerhalb des Gewässerraums wurden entfernt. Die Anzahl zu pflanzenden Bäumen für diesen Bereich wird in den Vorschriften geregelt.
- > Eine Baumreihe à 10 Bäume wird aus der Fläche «Gesamthöhe ZPP» im Baubereich E nach Osten verschoben, entlang der Ostfassade des künftigen Baute. Die Anzahl der Bäume wird nicht verändert.

Die Legende wurde gemäss der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV angepasst und mit den Begriffsänderungen in den Überbauungsvorschriften abgeglichen.

Der Legendenpunkt «best. Parkfläche Rasengitter» wird für die Übereinstimmung mit Art. 8 Abs.2 als Festlegung festgesetzt und in «Abstellplätze» umbenannt.

Zusätzlich wird der Gewässerraum von 11.0m des eingedolten Dotzigenbächlis hinweisend auf dem Plan dargestellt. Ebenso wurde die hinweisend dargestellte verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG aktualisiert.

## 4.2 Überbauungsvorschriften

### 4.2.1 Formale Begriffsanpassungen

Nebst inhaltlichen Anpassungen wurden im Rahmen der Anpassung an die Vorgaben der BMBV formale Änderungen vorgenommen (Begriffsänderung).

Alt	Neu nach BMBV
Industriezone	Arbeitszone A3
Nebenbauten	Kleinbauten
Baufeld	Baubereich

Zusätzlich wurden folgende formalen Begriffsanpassungen vorgenommen, um allfällige Missverständnisse zu beseitigen. Inhaltlich ergeben diese Anpassungen keine Änderung.

Alt	Neu	Begründung
Parkflächen	Abstellplätze	Aufhebung der Verwechslungsgefahr mit Grünanlagen
Hochbau	Überbauung	Aufhebung der Verwechslungsgefahr mit Hochhaus gemäss Art.20 BauG

### 4.2.2 Inhaltliche Anpassungen

#### Abstand Arbeitszone Art. 6 Abs. 4

Aufgrund der Anpassung des Baubereichs D, kann neu bis an die Parzellengrenze gebaut werden. Eine Erweiterung der benachbarten Unternehmensüberbauung innerhalb der UeO Dotzigenfeld wird damit zulässig.

#### Gesamthöhe Art. 7 Abs. 1

Die derzeitigen Überbauungsvorschriften schreiben eine Gebäudehöhe von 15.00 m vor. Im Rahmen der Anpassung an die Vorgaben der BMBV wird die Messweise der Gebäudehöhe durch die Messweise der Gesamthöhe ersetzt. Die ZPP Dotzigenfeld lässt eine Gesamthöhe von bis zu 22.00 m und die Arbeitszone A3 bis zu 16.50 m zu.

Für die Bauten auf den Baubereiche A-E wird die Gesamthöhe in den Vorschriften auf 16.5 m angepasst. In den im Überbauungsplan eingezeichneten Flächen «Gesamthöhe ZPP» ist eine Gesamthöhe von bis zu 22.0 m exkl. technischer Dachaufbauten zulässig. Die punktuellen Erhöhungen dienen der prozessorientierten Erweiterung des Betriebs und zugleich der haushälterischen Bodennutzung des vorhandenen Baulands. Dabei werden dennoch Durchblicke und eine horizontale Gliederung der Bauten ermöglicht.

#### Technische Aufbauten Art. 7 Abs. 3

Der Fassadenrücksprung für technische Dachaufbauten wird für eine effizientere Platzierung der technischen Anlagen von 4.0 m auf 2.0 m reduziert. Die Höhe von max. 2 m bleibt dabei bestehen.

#### **Nutzungsziffer Art. 7 Abs. 4**

In den Baubereichen E und D ist die Nutzungsziffer von 0.7 GFZo gemäss Art. 21-2 Abs. 1 des Baureglements einzuhalten. Für den Baubereich E wird das Erreichen der Mindestdichte in Etappen ermöglicht.

#### **Abstellplätze Art. 8 Abs.2 & 4**

In den Vorschriften wird festgelegt, dass die Baubereiche D und E, bis zu dessen Überbauung, als Fläche für Abstellplätze genutzt werden können. Bereits bestehend sind auf 2/3 des Baubereichs E Abstellflächen zulässig; ebenso auf Teilflächen des Baubereichs D. Bei einer Überbauung des jeweiligen Baubereichs sind die Abstellplätze im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen.

Die bestehenden Abstellplätze im Osten des UeO-Perimeters werden belassen und durch die ergänzenden Festlegungen nicht tangiert.

#### **Grünbereiche Art. 9 Abs. 3**

10% Grünflächenanteil werden im Plan als Grünfläche ausgewiesen. Die für die Einhaltung der Grünflächenziffer von 15% notwendigen restlichen 5% sollen in den Baubereichen E und D inkl. deren direkt umliegenden möglichen Vorplatzflächen realisiert werden. Um die künftige Bebauungsmöglichkeiten nicht einzuschränken wird auf eine gezielte Ausscheidung von Flächen in der UeO verzichtet.

#### **Bepflanzung Art. 10 Abs 2**

Aufgrund der künftigen Revitalisierung des Dotzigenbächchlis, sollen die Standorte der acht Bäumen im Rahmen des Revitalisierungsprojektes definiert werden. Dadurch werden die Qualität der Bepflanzung sowie des Revitalisierungsprojekts gestärkt.

## 5 Interessenabwägung

Die Erhöhung der Gesamthöhe in den bezeichneten Bereichen auf 22.0 m richtet sich nach der im Bau-  
reglement festgelegten zulässigen Gesamthöhe der ZPP VI «Dotzigenfeld». **Die zulässige Gesamthöhe  
wurde im Rahmen der im Sommer 2021 genehmigten Ortsplanungsrevision neu festgelegt.**

Die vorliegende Anpassung der Überbauungsordnung setzt die maximal zulässige Gesamthöhe der ZPP  
an punktuellen Stellen um. Die zulässigen Erhöhungen erfolgt nicht flächendeckend und lässt somit eine  
Gliederung der möglichen Volumetrien **sowie Durchblicke** zu.

Die Minderung des Fassadenrücksprungs um 2.0 m bei einer gleichbleibenden maximalen Höhe der  
Dachaufbauten von 2 m führt zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbilds. Die techni-  
schen Dachaufbauten sind Installationen, die nur technisch bedingte Masse aufweisen und punktuell an-  
gebracht werden.

Insbesondere auch der Sichtbezug zum Städtiberg sowie zum ISOS-geschützten Stedtlı werden durch  
diese Änderungen nicht beeinträchtigt.



Abb. 6 Links: Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild bei Erhöhung von 15m auf 22m  
Rechts: Perimeter befindet sich am Siedlungsrand (rot gepunktet), wird von Topografie (braune Höhenlinien), Wald (dunkel-  
grün), Bahndamm (schwarz gestrichelt) begrenzt – flächige Ausdehnung des Unternehmens ist erschwert

Die Grünflächen sowie die Mindest-Nutzungsichte, werden in der UeO festgelegt und lassen unter Be-  
rücksichtigung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden noch einen Spielraum für eine zukunftsge-  
richtete Entwicklung und Anordnung zu.

Die Anpassung der Überbauungsvorschriften bezweckt eine zukunftsgerichtete Entwicklung eines bereits  
seit 65 Jahren in Büren a.A. ansässigen Betriebs und sichert zahlreiche bestehende wie auch noch zu  
schaffende Arbeitsplätze. Durch die Anpassung der Überbauungsordnung wird zudem eine kompakte  
Bauweise sowie eine höhere Nutzung der bereits überbauten und der noch freien Flächen ermöglicht.  
**Dadurch werden der allseits gewünschten Entwicklung nach Innen Rechnung getragen und die vorhande-  
nen Flächen effektiver genutzt.**

Die Anpassung der UeO verursacht keinen für das anschliessende Verkehrsnetz relevanten Mehrverkehr.  
Eine wesentliche Erhöhung der Arbeitsplätze ist nicht beabsichtigt. In erster Linie werden technische Pro-  
zessabläufe effizienter gestaltet **sowie die Sicherung der Parkierung gewährleistet.**

## 6 Verfahren

Eine Voranfrage durch die Grundeigentümerschaft an die Gemeinde zur Änderung der Überbauungsordnung wurde am 15. Mai 2018 vom Gemeinderat beraten und zustimmend beantwortet. In der Folge wurde das Planerlassverfahren gemäss Art. 94 i.V.m. Art. 58 ff. BauG eingeleitet.

### 6.1 Anpassung der ZPP

Der Änderung der Überbauungsordnung ging eine Anpassung der ZPP VI «Dotzigenfeld» in der Ortsplanungsrevision voraus.

### 6.2 Voranfrage Kanton

Aufgrund der neuen Berechnung der Grünflächenziffer gemäss Art. 31 BMBV wurde diesbezüglich im Mai 2020 eine Voranfrage und Vorinformation an das AGR gestellt.

### 6.3 Mitwirkung

Auf das Mitwirkungsverfahren kann gemäss Gesetz (Art. 58 Abs. 2 Satz 2 BauG i.V.m. Art. 94 Abs. 1 BauG) verzichtet werden.

### 6.4 Vorprüfung

Die Unterlagen wurde am 19.09.2020 dem Amt für Gemeinde und Raumordnung (AGR) zugestellt. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 03.12.2020 wurde die Genehmigung der Anpassungen in Aussicht gestellt, wenn folgenden Hauptpunkte bereinigt werden.

- > Klärung der Festlegungsart der Parkierung im Baubereich E
- > Gewährleistung einer mit dem Revitalisierungsprojekt abgestimmten Bepflanzung entlang des Dotzigenbächli
- > Aktualisierte verbindliche Waldgrenze darstellen
- > Prüfung von Verweisen und Bezeichnungen

Im Rahmen der durch die Vorprüfung angestossen vertieften Prüfung der Parkierungsthematik wurden Projekte für eine künftige Parkierung sowie Produktionserweiterung eruiert. Aufgrund dessen wurden zusätzlich zwei Flächen im Baubereich E und A ergänzt, welche die maximal zulässige Gesamthöhe ausschöpfen. Zudem wird auf dem Baubereich D die Parkierung bis zur Überbauung des Baubereichs ermöglicht. Diese Anpassungen wurden nicht für eine zusätzlichen Vorprüfung beim Kanton eingereicht, da diese keine Abweichung zur Grundordnung (Baureglement/ZPP) aufweisen. Hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit der Parkierung auf dem Baubereich D wurde eine Voranfrage beim AGR eingereicht, welche am 06.12.2021 positiv beantwortet wurde.<sup>1</sup>

### 6.5 Öffentliche Auflage

Nach der Durchsicht durch die Bau- und Planungskommission sowie der Freigabe des Gemeinderats wird die Anpassung der Überbauungsordnung im Frühling 2022 öffentlich aufgelegt.

*[Wird nach der Auflage ergänzt.]*

---

<sup>1</sup> Rückmeldung Voranfrage vom 06.12.2021 von Regula Siegenthaler, Zuständige Planerin AGR  
Fassung 09.12.21