

Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung «Möbel Pfister»

gemäss § 15 BauG

12. Oktober - Entwurf für die öffentliche Auflage

Weitere verbindliche Bestandteile:

Teilrevision Bauzonenplan «Möbel Pfister» 1:2'500



Reproduziert mit Bewilligung ©swisstopo (JA140142)

Mitwirkung vom:	24. Oktober 2025	bis:	24. November 2025
Vorprüfungsbericht vom:	7. Mai 2026		
Öffentliche Auflage vom:	23. Oktober 2026	bis:	23. November 2026

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: ...

Die Gemeindepräsidentin: Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

f:\daten\m4\24-060-00\04_ber\4_bno\bno_suhr_synopse_260811.docx

Proj. Nr.	14-24-060-01
Datum	24.3.2025
Rev. Dat.	17.6.2026
Bearbeitung	AHI/GDI

Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung genehmigt durch den Regierungsrat am 24. September 2008

- Teiländerung BNO 2013, Genehmigung durch den Regierungsrat am 22. März 2017
- Änderung «Henz-Areal», Genehmigung durch den Regierungsrat am 1. Mai 2019
- Änderung «Neumattweg Ost», Genehmigung durch den Regierungsrat vom 06. März 2024

rot & unterstrichen: geänderte bzw. neue Bestimmung
 schwarz: bestehende Bestimmung

<i>Rechtskräftige BNO</i>	<i>Teilrevision BNO</i>	<i>Bemerkungen</i>
3. Zonenvorschriften	3. Zonenvorschriften	
3.1 Bauzonen	3.1 Bauzonen	<i>Keine Änderung</i>
§ 11 Arbeitszone A1	§ 11 Arbeitszone A1	<i>Keine Änderung</i>
¹ In der Arbeitszone A1 sind mässig störende Produktions- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Läden sind mit Ausnahme von Abs. 3 nur als Fabrikläden für auf dem Areal hergestellte Produkte oder als Quartierläden mit keinem übermässigen Verkehrsaufkommen bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 500 m ² zulässig.	¹ In der Arbeitszone A1 sind mässig störende Produktions- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Läden sind mit Ausnahme von Abs. 3 nur als Fabrikläden für auf dem Areal hergestellte Produkte oder als Quartierläden mit keinem übermässigen Verkehrsaufkommen bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 500 m ² zulässig.	<i>Keine Änderung</i>
² Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.	² Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.	<i>Keine Änderung</i>
³ In der Arbeitszone A1 an der Bernstrasse Ost ist ein Einkaufs- und Fachmarktzentrum mit insgesamt maximal 40'000 m ² Verkaufsfläche zulässig, die wie folgt zugeteilt wird: - Fachmarkt Möbel 28'000 m² - Übriger Fachmarkt 6000 m²	³ In der Arbeitszone A1 an der Bernstrasse Ost ist ein Einkaufs- und Fachmarktzentrum mit insgesamt maximal 40'000 m ² Verkaufsfläche zulässig, die wie folgt zugeteilt wird: - Fachmarkt Möbel 28'000 m² - Übriger Fachmarkt 6000 m²	<i>Keine Änderung</i>

Rechtskräftige BNO	Teilrevision BNO	Bemerkungen
- Güter und Dienstleistungen des täglichen und periodischen Bedarf (ohne Lebensmittel) 4'000 m² - Lebensmittel 2'000 m²	- Güter und Dienstleistungen des täglichen und periodischen Bedarf (ohne Lebensmittel) 4'000 m² - Lebensmittel 2'000 m²	
	<u>^{3a} In der Arbeitszone A1 an der Bernstrasse Ost ist im Teilgebiet mit einer zulässigen Fassadenhöhe von max. 20.00 m die Lagerhaltung als Nutzung mit hohem Güterverkehrsaufkommen bis maximal 280 Fahrten (140 Zu- und 140 Wegfahrten) von Last- und Lieferwagen pro Betriebstag zulässig. Das Bauvolumen ist auf max. 530'000 m³ begrenzt. Einschränkungen der Fahrtenzahl aufgrund übergeordneter Vorgaben (Verkehrssicherheit, Lufthygiene, Lärmschutz usw.) bleiben vorbehalten. Die Bauherrschaft hat für Bauvorhaben / Nutzungsänderungen den Nachweis zu erbringen, dass die Kapazitäten des Strassennetzes ausreichen.</u>	Bezeichnung von Nutzung und Grösse der Möbel Pfister AG gem. Anforderung kantonaler Richtplan S 3.1 Planungsanweisung 2.1
⁴ In der Arbeitszone A1/15/III Zimmermatte gelten in Ergänzung zu Abs. 1 folgende Bestimmungen: - Nutzungen mit übermässigem Verkehrsaufkommen sind nicht zulässig. Die Nutzungen und die bauliche Gestaltung müssen hinsichtlich nächtlicher Lärm- und Lichtauswirkungen auf den benachbarten Wildtierkorridor Rücksicht nehmen. - Neubauten oder wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen sind nur zulässig, wenn mit geeigneter Anordnung und Orientierung der lärmempfindlichen Räume oder anderen gleichwertigen Massnahmen sichergestellt ist, dass die Summe aller Dämpfungen, bezogen auf den Emissionspegel der Kantonsstrassen (Quellenwert, Lre) mindestens 22 dB(A) beträgt. Bei betrieblich genutzten, lärmempfindlichen Räumen (Büros, Praxen usw.) ist eine um 5 dB(A) geringere Dämpfung zulässig. - Die bestehenden Verkaufs- und Ausstellungsflächen im Aussenbereich des Gartenbaubetriebes unterliegen der	⁴ In der Arbeitszone A1/15/III Zimmermatte gelten in Ergänzung zu Abs. 1 folgende Bestimmungen: - Nutzungen mit übermässigem Verkehrsaufkommen sind nicht zulässig. Die Nutzungen und die bauliche Gestaltung müssen hinsichtlich nächtlicher Lärm- und Lichtauswirkungen auf den benachbarten Wildtierkorridor Rücksicht nehmen. - Neubauten oder wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen sind nur zulässig, wenn mit geeigneter Anordnung und Orientierung der lärmempfindlichen Räume oder anderen gleichwertigen Massnahmen sichergestellt ist, dass die Summe aller Dämpfungen, bezogen auf den Emissionspegel der Kantonsstrassen (Quellenwert, Lre) mindestens 22 dB(A) beträgt. Bei betrieblich genutzten, lärmempfindlichen Räumen (Büros, Praxen usw.) ist eine um 5 dB(A) geringere Dämpfung zulässig. - Die bestehenden Verkaufs- und Ausstellungsflächen im Aussenbereich des Gartenbaubetriebes unterliegen der	Keine Änderung

Rechtskräftige BNO	Teilrevision BNO	Bemerkungen
maximalen Flächenbegrenzung gemäss Abs. 1 nicht. Eine Intensivierung der Nutzung erfordert einen Ausbau des Anschlusses an die Bernstrasse Ost.	maximalen Flächenbegrenzung gemäss Abs. 1 nicht. Eine Intensivierung der Nutzung erfordert einen Ausbau des Anschlusses an die Bernstrasse Ost.	
⁵ In der Arbeitszone A1/10/III Helgefild gelten folgende Bestimmungen zusätzlichen Bestimmungen: - Gegenüber der westlichen Abgrenzung zum Kulturland ist ein ortsbaulich klarer Abschluss mit einer Bepflanzung von standortgerechten einheimischen Bäumen oder Sträuchern vorzunehmen. - Neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen sind nur zulässig, wenn geeignete Massnahmen sicherstellen, dass die Summe aller Dämpfungen bezogen auf den Quellenwert L_{re} der Kantonsstrasse mindestens 22 dB(A) betragen. Bei betrieblich genutzten, lärmempfindlichen Räumen ist eine um 5 dB(A) geringere Dämpfung ausreichend.	⁵ In der Arbeitszone A1/10/III Helgefild gelten folgende Bestimmungen zusätzlichen Bestimmungen: - Gegenüber der westlichen Abgrenzung zum Kulturland ist ein ortsbaulich klarer Abschluss mit einer Bepflanzung von standortgerechten einheimischen Bäumen oder Sträuchern vorzunehmen. - Neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen sind nur zulässig, wenn geeignete Massnahmen sicherstellen, dass die Summe aller Dämpfungen bezogen auf den Quellenwert L_{re} der Kantonsstrasse mindestens 22 dB(A) betragen. Bei betrieblich genutzten, lärmempfindlichen Räumen ist eine um 5 dB(A) geringere Dämpfung ausreichend.	<i>Keine Änderung</i>
⁶ In der Arbeitszone A1/18/III am alten Badiweg ist in Abweichung von § 28 Abs. 2 BNO der Schichtbetrieb für arealinternes Arbeiten zulässig.	⁶ In der Arbeitszone A1/18/III am alten Badiweg ist in Abweichung von § 28 Abs. 2 BNO der Schichtbetrieb für arealinternes Arbeiten zulässig.	<i>Keine Änderung</i>