

BESCHLUSSFASSUNG

Gemeinde Lyss

Überbauungsordnung Nr. B10 «Dickried», Busswil mit Zonenplanänderung



Erläuterungsbericht

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Zonenplanänderung

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Lärmgutachten

Mai 2018

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Lyss, Abteilung Bau + Planung,
Bahnhofstrasse 10, 3250 Lyss

Auftraggeber:

Werthana Immobilien SA, c/o Jean-Marc Wenger,
chemin de Conches 7, 1231 Conches

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Christian Kilchhofer, Jurist, Raumplaner MAS ETH
Danielle Meyer, Raumplanerin BSc

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Einleitung und Problemstellung	5
1.2 Planungsrechtliche Situation	6
2. Vorhaben	6
2.1 Bebauung	6
2.2 Erschliessung und Parkierung	8
2.3 Umgebung	9
3. Planungsrechtliche Umsetzung	9
3.1 Instrumente	9
3.2 Überbauungsordnung Nr. B10 «Dickried»	9
3.3 Zonenplanänderung (Z-B04)	14
3.4 Aufhebung Überbauungsordnung B03 «Dickried» (Strassenplan) von 1979	15
4. Auswirkungen auf die Umwelt (gem. Art. 47 RPV)	15
4.1 Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht	15
4.2 Baulandbedarf	15
4.3 Kulturland	16
4.4 Orts- und Landschaftsbild	16
4.5 Verkehrsaufkommen	17
4.6 Lärm und Luft	18
4.7 Schutzobjekte, Naturgefahren	18
4.8 Grundwasser	18
4.9 Altlasten	19
4.10 Energie	19
4.11 Erschliessungskosten	19
5. Verfahren und Termine	20
5.1 Allgemeines	20
5.2 Mitwirkung	20
5.3 Vorprüfung	21
5.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen	21
5.5 Beschlussfassung und Genehmigung	21

1. Ausgangslage

1.1 Einleitung und Problemstellung

Das Areal «Dickried» liegt im nördlichen Siedlungsgebiet des Ortsteils Busswil der Gemeinde Lyss. Im Süden stösst es an die Fabrikstrasse und im Nordosten an den Gyrhüslweg. Im Nordosten grenzt das Getreidezentrum Busswil an das Areal, im Südwesten und Südosten Wohnbauten. Das Areal umfasst die Parzelle Nr. 190 sowie eine Teilfläche der Parzelle Nr. 723 mit einer Gesamtfläche von ca. 5'180 m². Die Grundeigentümerin beabsichtigt, die auf der Parzelle Nr. 190 bestehenden Bauten (Betriebsbauten der ehemaligen Uhrenschalenfabrik Werthana, Betriebsaufgabe 1985) abzubrechen und auf dem Areal eine Wohnüberbauung zu realisieren.

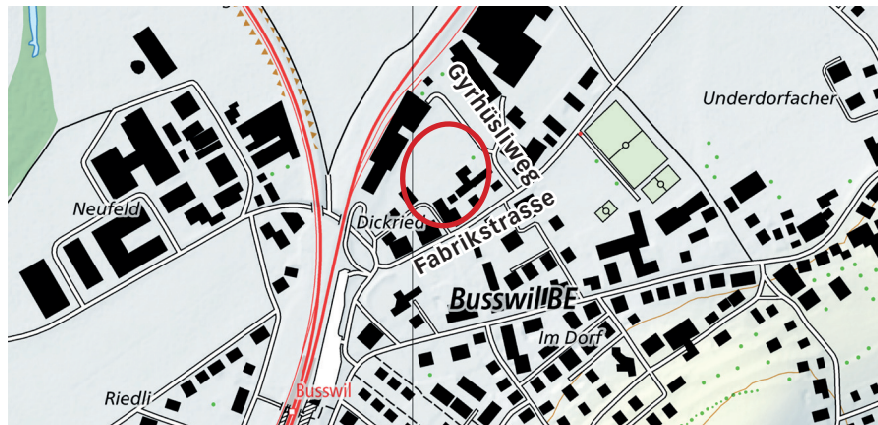


Abb. 1 Standort der geplanten Überbauung (Quelle: Geoportal des Bundes, 2017)



Abb. 2 Blick Richtung Areal ab Ecke Fabrikstrasse/Gyrhüslweg (Quelle: Google Streetview)



Abb. 3 Blick Richtung Getreidezentrum ab der Worbenstrasse (Quelle: Google Streetview)

1.2 Planungsrechtliche Situation

Das Areal ist heute der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG2 (Parz. 190) und der Arbeitszone (Parz. 723) zugewiesen.

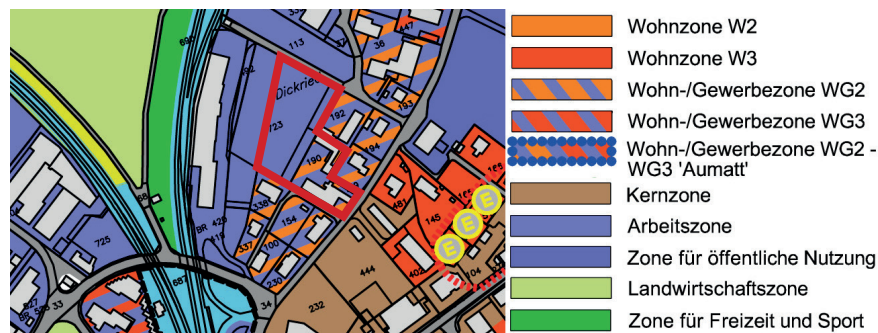


Abb. 4 Ausschnitt Zonenplan (Planungsgebiet rot umrandet)

2. Vorhaben

2.1 Bebauung

Vorgesehen sind in den drei Neubauten insgesamt ca. 27 Wohnungen, davon voraussichtlich 20 Familienwohnungen (Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern). Das Bebauungskonzept sieht auf dem Areal im nördlichen Bereich zwei Nord-Süd-orientierte Baukörper mit 4 bzw. 3 Geschossen und im südlichen Bereich einen Nord-Süd-orientierten Baukörper mit 2 Geschossen und Attika vor. Die Baukörper sind so angeordnet, dass die Aussenräume der Wohnungen (Garten im EG bzw. Balkone in den OG) jeweils auf der Südost-Seite der Baukörper zu liegen kommen.



Abb. 5 Bauungskonzept Löffel + Bänziger AG, Situation/Grundriss EG (Stand: April 2017)

Das EG-Niveau der Neubauten und die Umgebung werden aufgrund des Grundwassers gegenüber dem natürlichen Terrain um ca. 1.0 m angehoben (vgl. Ziffer 4.6).

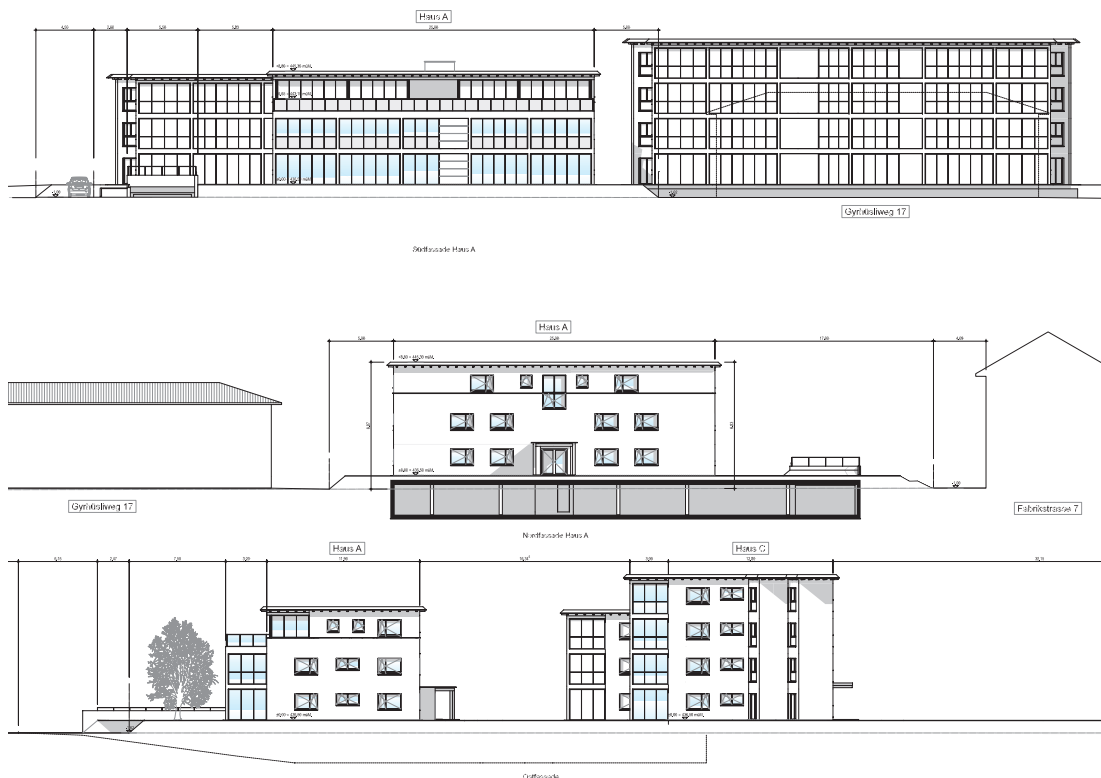


Abb. 6 Bauungskonzept Löffel + Bänziger AG, Fassaden (Stand: April 2017)

Das Getreidezentrum Buswil sieht in einem separaten Projekt eine bauliche Erweiterung und eine neue, geschlossene Anlieferung angrenzend an das Areal «Dickried» vor. Mit diesem Vorhaben wird die Lärmeinwirkung auf die geplanten Wohnbauten erheblich gesenkt.

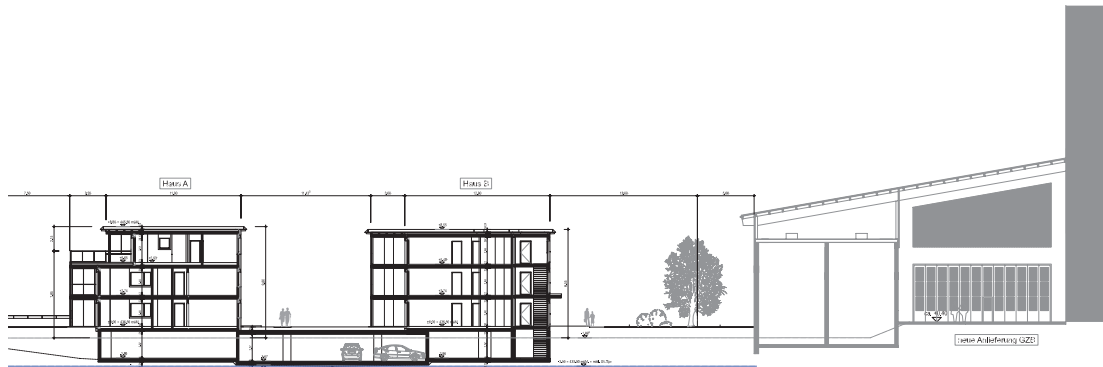


Abb. 7 *Bebauungskonzept Löffel + Bänziger AG, Querschnitt mit neuer Anlieferung Getreidezentrum Buswil (Stand: April 2017)*

2.2 Erschliessung und Parkierung

Die Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle sowie den oberirdischen Besucherparkplätzen erfolgt ab der Fabrikstrasse via Parzelle Nr. 418 (Gemeindestrasse).

Die Neubauten sind unterirdisch über direkte Aufgänge aus der Einstellhalle zu erreichen. Oberirdisch werden sie über einen arealinternen Fuss- und Veloweg erschlossen. Die Erschliessung für den Langsamverkehr sowie die Notzufahrt (für Rettungsfahrzeuge, Zügelwagen etc.) zu den zwei nördlichen Gebäuden erfolgen über den Gyrhüslweg. Die Notzufahrt zum südlichen Gebäude ist gemäss Absprache mit der Feuerwehr über die Strassenparzelle Nr. 418 genügend gewährleistet. Arealintern ist der Fuss- und Veloweg (z.B. mittels befahrbaren Seitenbereichen) wo erforderlich so ausgestaltet, dass er durch Notfallfahrzeuge befahrbar ist.

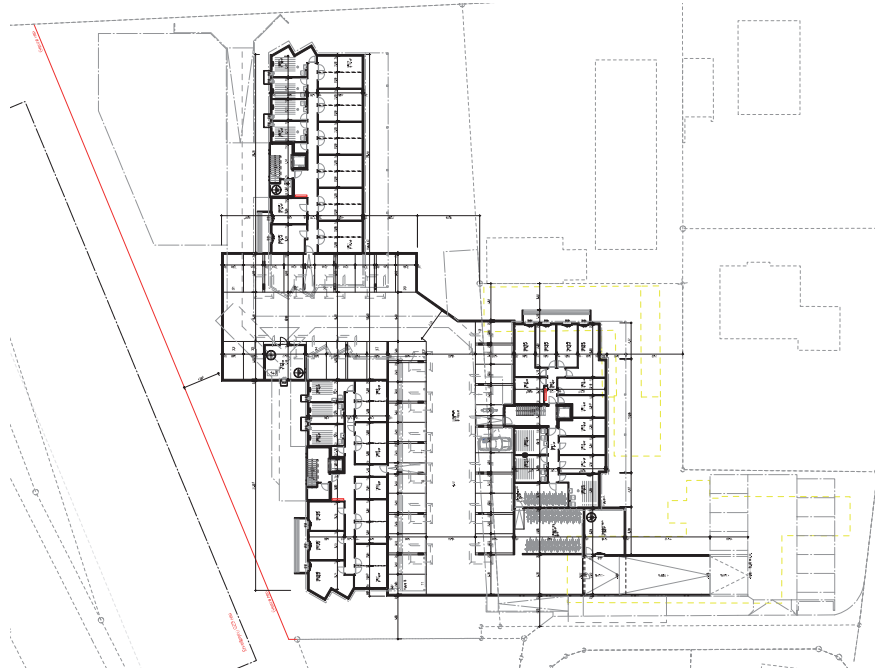


Abb. 8 Bebauungskonzept Löffel + Bänziger AG, Grundriss UG / Einstellhalle
(Stand: Februar 2018)

2.3 Umgebung

Nördlich der Neubauten wird als Puffer zur gewerblichen Nutzung resp. zum Getreidezentrum ein Grünraum mit grosszügiger Bepflanzung als Sichtschutz angeordnet (vgl. Abb. 5 und 7).

3. Planungsrechtliche Umsetzung

3.1 Instrumente

Für die Planung wurden folgende Instrumente erarbeitet:

- Überbauungsplan (UeP)
- Überbauungsvorschriften (UeV)
inkl. Aufhebung der UeO «Dickried» (Strassenplan)
- Zonenplanänderung

3.2 Überbauungsordnung Nr. B10 «Dickried»

3.2.1 BMBV und Baureglemente Lyss / Busswil

Am 01.08.2011 trat die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) in Kraft. Diese sind in der UeO zu berücksichtigen.

In der zurzeit laufenden Teilrevision der Ortsplanung Lyss werden die BMBV umgesetzt und die Baureglemente der Ortsteile Lyss und Buswil zusammengeführt. Die vorliegende UeO wird jedoch vor der Teilrevision in Kraft treten. Die Überbauungsvorschriften werden dementsprechend BMBV-kompatibel formuliert.

3.2.2 Art und Mass der Nutzung

Art der Nutzung

Da das Areal heute auf allen Seiten an Misch- oder Arbeitszonen resp. an Zonen mit Lärmempfindlichkeitsstufe III oder IV grenzt, werden in den UeV als zulässige Nutzungen Wohnen und mässig störendes Gewerbe festgelegt. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Mass der Nutzung

Für die heute der WG2 zugeordnete Parzelle Nr. 190 sollen maximal 2 Geschosse plus Attikageschoss realisiert werden um den angrenzenden Bauten in der WG2 angemessen Rechnung zu tragen. Für den grösseren Teil der heute der Arbeitszone zugeordneten Parzelle Nr. 723 sollen 3- und 4-geschossige Bauten zulässig sein.

Da die BMBV den Begriff der Bruttogeschossfläche (BGF) nicht mehr kennt, sondern stattdessen die Geschossfläche (GF) als massgebend definiert, werden in der UeO die maximal zulässigen oberirdischen Geschossflächen (GFo) festgelegt. Aufgrund der Anforderungen des Kantonalen Richtplans wird zusätzlich eine minimale Geschossfläche für das Areal festgelegt. Die unterirdischen Geschossflächen (GFu) für das Kellergeschoss und die Einstellhalle werden nicht fixiert, damit hier genügend Spielraum verbleibt.

Die Geschossflächen-Vorgabe richtet sich nach dem effektiven Projekt. Mit einer Reserve von ca. 18 % werden ein Projektierungsspielraum gewährt und bietet die Möglichkeit Balkone fix zu verglasen. Die maximale oberirdische Geschossfläche (GFo) wird mit 4'450 m², die minimale GFO mit 3'465 m² festgelegt (vgl. Ziffer 4.1). Das der vorliegenden Planung zu Grunde liegende Projekt weist mit ca. 3'750 m² GFO bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von ca. 5'120 m² (5'180 m² Areal abzüglich 60 m² Strassenverbreiterung) eine Geschossflächenziffer von rund 0.72 auf.

Da mit der BMBV auch die Geschossflächen von allseits umschlossenen An- und Kleinbauten zu berücksichtigen sind, werden in den UeV für diese zusätzlich 150 m² GFO für An- und Kleinbauten vorgesehen. Diese zusätzliche GFO wird separat ausgeschieden.

Baupolizeiliche Bestimmungen

Die Höhe der Gebäude wird durch eine Gesamthöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) sowie für das Gebäude mit Attikageschoss (Baubereich C) mit einer zusätzlichen traufseitigen Fassadenhöhe (oberkant Brüstung des obersten Vollgeschosses) begrenzt. Die Differenz von 2 m zwischen der Gesamthöhe von 10.0 m und der traufseitigen Fassadenhöhe von 8.0

m lässt zusammen mit der Brüstungshöhe von ca. 1.2, die von der traufseitigen Fassadenhöhe abzuziehen sind, ein Attikageschoss von maximal 3.2 m zu.

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels werden die EG-Koten der Neubauten ca. 1 m über dem massgebenden Terrain vorgesehen. Dies wird mit einer entsprechenden Erhöhung der zulässigen traufseitigen Fassaden- und Gesamthöhe ermöglicht (vgl. Ziffer 4.6). Über die Gesamthöhe hinaus sind technisch bedingte Dachaufbauten bis 1.5 m Höhe zulässig.

Die Gebäudelänge innerhalb der Baubereiche ist frei. Aufgrund der Abmessung wäre in den grösseren Baubereichen ein maximal 34.4 m langes Gebäude realisierbar. Die maximal möglichen Gebäudelängen liegen damit unter der in der WG2, WG3 bzw. W3 (BR Busswil) zulässigen Gebäudelänge von 40.0 m.

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

Die bisherigen «Nebenbauten» werden mit der BMBV neu als «Kleinbauten» bezeichnet. Da das BR für den Ortsteil Busswil den Begriff der Kleinbauten nicht kennt, müssen die zulässigen Masse in den UeV definiert werden. Die in den UeV festgelegten Masse (Grundfläche max. 60 m², Gesamthöhe max. 4.00 m, Grenzabstand 2.00 m) entsprechen den Festlegungen für unbewohnte An- und Nebenbauten des geplanten revidierten BR Lyss.

An- und Kleinbauten dürfen auch ausserhalb der Baubereiche realisiert werden. Voraussetzung ist, dass sie gemeinschaftlich genutzt werden. Die Erstellung von privaten Kleinbauten im Aussenraum ist damit ausgeschlossen.

Unterniveaubauten und unterirdische Bauten sind ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie im Mittel aller Fassaden maximal 1,20 m über das massgebende Terrain hinausragen.

3.2.3 Bau- und Aussenraumgestaltung

Umgebungsgestaltung

In der UeO werden lediglich die übergeordneten, wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung verbindlich festgelegt. Dazu zählen insbesondere die verschiedenen Freiraumbereiche mit spezifischer Zweckbestimmung und die darin zulässigen Nutzungen, Bauten und Anlagen. Allfällige Übergänge zwischen Unterniveaubauten und dem massgebenden Terrain sind zu begrünen und angemessen zu gestalten. Die detaillierte Gestaltung der Umgebung ist im mit der Baueingabe einzureichenden Umgebungsgestaltungsplan aufzuzeigen. Der Umgebungsplan muss dabei mindestens den Umgang mit dem Terrain, die Hauszugänge, Wege, Aufenthaltsbereiche und Spielflächen, die Gestaltung und Bepflanzung der Umgebungsflächen und des Grünraums sowie die An- und Kleinbauten und den Containerstandort aufzeigen.

Dachgestaltung

Auf Hauptbauten sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Die Dachform für An- und Kleinbauten ist frei.

Aufgrund der umgebenden Bebauung (mehrheitlich Bauten mit Arbeits- oder gemischten Nutzungen) sowie der Stellung und Orientierung der geplanten Baukörper muss das Attikageschoss lediglich auf der Hauptwohnseite um 3 m von der Hauptfassade zurückversetzt werden. Die Fläche des Attikageschosses wird auf maximal 70% des darunterliegenden Geschosses begrenzt.

Zudem wird festgelegt, dass das Attikageschoss eine maximale Geschosshöhe von 3.2 m aufzuweisen hat und sich gestalterisch von den darunterliegenden Vollgeschossen abheben muss, damit die Bauten nicht dreigeschossig in Erscheinung treten. Dies kann etwa durch eine andere Farbgebung und/oder Materialisierung des Attikageschosses erreicht werden.

Umgebungsflächen

Die Umgebungsflächen umfassen alle nicht mit Baubereichen, Grün- oder Erschliessungsanlagen belegten Flächen. Somit kommen innerhalb der Umgebungsflächen primär die privaten Aussenräume sowie die Hauszugänge und die arealinternen Wege zu liegen. Grundsätzlich sind die Umgebungsflächen zu begrünen, sofern sie nicht mit Wegen, Sitzplätzen etc. belegt sind. Die versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten. An- und Kleinbauten sind innerhalb der Umgebungsflächen zulässig.

Grünraum

Der gemeinschaftliche Grünraum dient als Puffer zwischen der im Nordwesten angrenzenden Arbeitsnutzung (Getreidezentrum) und den geplanten Neubauten. Der Grünraum kann von allen Bewohnern und Besuchern der Überbauung genutzt werden. Er soll soweit wie möglich grün und naturnah gestaltet werden, d.h. es müssen weitgehend natürliche Materialien verwendet werden und versiegelte Flächen sind ausgeschlossen.

Grüngürtel

Zur optischen Abschirmung resp. als Sichtschutz gegenüber dem Getreidezentrum ist entlang der nordwestlichen Perimetergrenze eine Baumhecke zu pflanzen. Die naturnahe Hecke setzt sich aus unterschiedlichen einheimischen Pflanzen und Bäumen zusammen und ist geschlossen auszuführen. Die genaue Ausgestaltung wird in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erarbeitet und mit der Umgebungsgestaltung im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Der Grüngürtel ist spätestens 6 Monate nach der Fertigstellung der Hauptbauten zu erstellen.

Bepflanzung

Für die Bepflanzung im Perimeter sind grundsätzlich einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher oder Pflanzen zu verwenden. Zur Förderung des ökologischen Ausgleichs innerhalb des Siedlungsgebiets muss je

100 m² oberirdischer Geschossfläche ein Baum vorhanden sind oder neu gepflanzt werden; die Bäume in dem zu pflanzenden Grüngürtel werden hierbei angerechnet.

Aufenthaltsbereiche, Kinderspielflächen, grössere Spielfläche

Die erforderlichen Aufenthaltsbereiche und Kinderspielflächen können innerhalb der Umgebungsflächen realisiert werden und sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Da die Überbauung im Vollausbau mehr als 20 Familienwohnungen (Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern) aufweisen könnte, wird im Überbauungsplan eine grössere Spielfläche, gemäss Art. 46 BauV für Ball- und Rasenspiele von min. 400 m² vorgesehen. Werden 20 oder weniger Familienwohnungen vorgesehen, ist keine grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV erforderlich. Der Bereich der grösseren Spielfläche ist in diesem Fall gemäss den Zweckbestimmungen des Grünraums als gemeinschaftliche Aufenthalts-, Erholungs- und Spielfläche zu gestalten.

3.2.4 Erschliessung und Infrastruktur

Erschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt via Fabrikstrasse über die öffentlichen Strassenparzelle Nr. 418. Über diese Zufahrt werden die unterirdische Einstellhalle sowie die oberirdischen Besucherparkplätze erschlossen. Die bestehende Detailerschliessungsstrasse lässt ein Kreuzen zwischen zwei Fahrzeugen aufgrund der heutigen Breite von ca. 3.15 m nicht zu. Aus verkehrstechnischer Sicht ist deshalb zwischen der Arealzufahrt und der Fabrikstrasse eine Verbreiterung der Detailerschliessungsstrasse auf 4.50 m Breite erforderlich. In diesem Zusammenhang wird die Gelegenheit wahrgenommen, die bestehende Detailerschliessungsstrasse entlang des UeO-Perimeters generell auf 4.50 m zu verbreitern. Die Grundeigentümerin hat dem dazu erforderlichen Landerwerb ab ihrer Parzelle Nr. 190 durch die Gemeinde Lyss vorvertraglich zugestimmt.

Auto- und Veloabstellplätze

Für die Überbauung mit 27 Wohnungen können minimal 14 und maximal 54 PP erstellt werden (Bandbreite von 0.5 bis 2 je Wohnung, Art. 51 BauV). Vorgesehen sind 45 PP, davon 35 PP in der Einstellhalle und 10 als oberirdische Besucher-PP. Bei 27 Wohnungen sind mindestens 54 Veloabstellplätze zu erstellen (je min. 2 pro Wohnung, Art. 54c BauV).

Langsamverkehr / Notzufahrt

Die Erschliessung für den Langsamverkehr erfolgt ab der Fabrikstrasse via Parzelle Nr. 418 und über den Gyrhüslweg. Die Notzufahrt (für Rettungsfahrzeuge, Zügelwagen etc.) erfolgt ab dem Gyrhüslweg. Arealintern ist der Fuss- und Veloweg (z.B. mittels befahrbaren Seitenbereichen) so ausgestaltet, dass er durch Notfallfahrzeuge bis zu den Baubereichen C und B befahrbar ist. Die Notzufahrt zum Baubereich A ist gemäss Absprache mit der lokalen Feuerwehr durch die Strassenparzelle Nr. 418 ausreichend gewährleistet.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung der gesamten Überbauung hat mittels zentralen Containerstandorten am Gyrhüsliweg und/oder an der Fabrikstrasse zu erfolgen.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt gemäss UeV im Trennsystem. Nicht verschmutztes Regenabwasser ist soweit wie möglich versickern zu lassen.

Energie

Die Bauten und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie möglichst energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können. Zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser ist sowohl bei neuen als auch beim Ersatz bestehender Erzeugungsanlagen soweit möglich Solarenergie, Umweltwärme oder Holz zu nutzen. Im Weiteren gelten die Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung.

3.2.5 Weitere Bestimmungen

Altlasten

In den UeV ist festgelegt, dass die Überbauung des Areals zwingend den Abbruch der bestehenden Gebäude, die erforderlichen Untersuchungen bezüglich Altlasten (vgl. Ziffer 4.9) sowie die Durchführung der notwendigen Sanierungsmassnahmen erfordert.

Lärm

Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte ist mit geeigneten Massnahmen vor der Erteilung der Baubewilligung innerhalb des UeO-Perimeters sicherzustellen. Namentlich müssen eine neue, geschlossene Anlieferung im Bereich des Getreidesilos sowie Schallschutzmassnahmen am Getreidesilo realisiert und deren Wirkung belegt sein (vgl. Ziffer 4.6).

Verträge

Soweit nötig, ist die Umsetzung der Überbauungsordnung vertraglich sicherzustellen. Die erforderlichen Verträge (z.B. Infrastrukturvertrag bezüglich Strassenverbreiterung [vgl. Ziffer 4.8]) sind vor Baubeginn abzuschliessen.

3.3 Zonenplanänderung (Z-B04)

Das Planungsgebiet ist heute der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG2 und der Arbeitszone zugewiesen. Die vorliegende Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG ersetzt die bestehende Zonierung. Im Zonenplan wird das Gebiet mit Inkrafttreten der Überbauungsordnung als Areal mit «Bestehende Überbauungsordnung UeO» bezeichnet.

3.4 Aufhebung Überbauungsordnung B03 «Dickried» (Strassenplan) von 1979

Für das Gebiet Dickried besteht ein rechtskräftiger Strassenplan (UeO Nr. B03 «Dickried» vom 21. November 1979). Dieser legt die Erschliessung für das Getreidezentrum und Baulinen entlang dieser Strasse fest. Die Baulinien stehen der in einem separaten Projekt vorgesehenen Überdachung des Getreidezentrums sowie der Platzierung eines Baubereiches (Baubereich C) gemäss UeO (ca. 4 m Strassenabstand) im Weg. Da die Erschliessungsstrasse bereits gemäss Strassenplan realisiert wurde, ist diese obsolet und wird mit Inkrafttreten der UeO Nr. B10 «Dickried» aufgehoben (Art. 23 UeV).

4. Auswirkungen auf die Umwelt (gem. Art. 47 RPV)

4.1 Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht

Die Überbauungsordnung stimmt mit dem kantonalen Richtplan sowie den Planungen der Region Biel – Seeland überein. Auch die Übereinstimmung mit der kommunalen Richtplanung ist gegeben.

4.2 Baulandbedarf

Baulandbedarf Wohnen

Mit der Zonenplanänderung werden 0.35 ha unüberbaute Arbeitszone einer Mischzone zugewiesen. Damit wird Wohnbauland geltend gemacht. Dies ist möglich, da die Gemeinde Lyss einen tatsächlichen Baulandbedarf Wohnen von 16.4 ha aufweist (Berechnung des Kantons, Stand Sept. 2015). Die dafür erforderliche Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen liegt vor (Stand Juni 2017), das Gebiet Dickried ist darin als Nutzungspotenzial mit sehr guter Eignung ausgeschieden («Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)», Stand 22. November 2016).

Baulandbedarf Arbeiten

Durch die Planung wird eine unüberbaute Arbeitszone einer Mischnutzung zugewiesen, wodurch die Arbeitszone um 0.35 ha reduziert wird. Dies ist aus Sicht der Gemeinde am vorliegend Standort problemlos möglich. Im unmittelbaren Umfeld bestehen keine Gewerbebetriebe mit Erweiterungsbedarf. Für die Ansiedlung eines neuen Betriebs ist die Fläche aufgrund der geringen Grösse eher ungeeignet. Das Angebot an Arbeitszonen im Ortsteil Busswil ist grösser als der bestehende Bedarf. Dies zeigt die Tatsache, dass die betreffende Fläche seit Jahren brach liegt. Der Bedarf der nächsten Jahre kann durch bestehende Arbeitszonen weiter nördlich sowie westlich der Bahnlinie ausreichend gedeckt werden. Im weiteren ist die Zonenabgrenzung (Arbeitsnutzung / Mischnutzung) im Kontext mit dem umgebenden Bestand nachvollziehbar.

4.3 Kulturland

Gemäss Bauverordnung ist bei Einzonungen im Bereich von Kulturland wie im vorliegenden Fall im unüberbauten Bereich des Planungssperimeters (= Fläche der bisherigen Arbeitszone) eine minimale GFZo von 0.7 sicherzustellen (Art. 11c Abs. 1 BauV).

Gemäss Massnahmenblatt A_01 ist bei Einzonungen im Bereich von nicht Kulturland wie im vorliegenden Fall im überbauten Bereich des Planungssperimeters (= Fläche der bisherigen WG2) eine minimale GFZo von 0.6 sicherzustellen.

3'524 m ² Kulturland	x 0.7 GFZo	= 2'467 m ² GFo
1'657 m ² nicht Kulturland	x 0.6 GFZo	= 994 m ² GFo
Total		= 3'461 m² GFo

Mit der Festlegung einer minimalen GFo von 3'465 m² (vorliegendes Projekt umfasst ca. 3'750 m² GFo) in den Überbauungsvorschriften wird die Einhaltung der übergeordneten Vorgaben zur haushälterischen Nutzung des Bodens über den gesamten UeO-Perimeter gewährleistet.

Die Abgrenzung des UeO-Perimeters ist auf die noch bestehenden Erweiterungsabsichten des Getreidezentrums (vgl. Ziffer 2.1) abgestimmt. Das verbleibende Kulturland ausserhalb des UeO-Perimeters wird für diese bauliche Erweiterung, unter anderem für Lärmschutzmassnahmen, benötigt. Die Abgrenzung des UeO-Perimeters trägt somit diesen Erweiterungsabsichten und einer dichten Wohnüberbauung innerhalb des UeO-Perimeters Rechnung. Die Abgrenzung der Nutzungen (Arbeitsnutzung / Mischnutzung) ist im Kontext mit dem umgebenden Bestand sowie der bestehenden Grundordnung nachvollziehbar.

4.4 Orts- und Landschaftsbild

Die Umgebung des Planungsgebiets ist geprägt von einer stark heterogenen Bebauungsstruktur, da es sich im Übergang von gemischt genutzten Gebieten zu reinen Arbeitsgebieten befindet. So finden sich unmittelbar angrenzend neben grossvolumigeren Bauten mit Arbeitsnutzungen (insb. Getreidezentrum) unterschiedlich grosse ein-, zwei- oder dreigeschossige Gebäude, die mehrheitlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Unter dem Aspekt des Orts- und Landschaftsbildes kann die Umgebung als wenig empfindlich bezeichnet werden.

Mit den festgelegten Höhen und der Stellung der Neubauten wird auf die umgebende Bebauung reagiert: gegenüber den im Südosten und Südwesten angrenzenden Wohnbauten ist lediglich eine niedrigere Baute (2 Vollgeschosse mit Attika) zulässig. Gegenüber den Arbeitsgebieten im Nordosten und Nordwesten sind etwas höhere Bauten (3 und 4 Vollge-

schosse) möglich. Gegenüber dem Getreidezentrum bleibt ein Grünraum frei von Bauten.

Die vorgesehenen Flachdächer der Neubauten heben sich zwar ab von den bestehenden (Wohn-)Bauten, welche fast durchgehend Satteldächer aufweisen (allerdings ohne eine einheitliche Firstrichtung oder Dachneigung). Aufgrund der Heterogenität der vorhandenen Bebauung inkl. Dachlandschaft und des den Hintergrund dominierenden Flachdachs des Getreidezentrums wird dies als verträglich beurteilt, zumal einige der umgebenden Bauten höheren Alters sind und ein Ersatz und/oder eine Nachverdichtung mittel- bis langfristig denkbar sind.

4.5 Verkehrsaufkommen

Für die Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wird das theoretische Verkehrsaufkommen der bestehenden Nutzung (Werthana AG, Betriebsaufgabe im Jahr 1985) abgeschätzt und dem aufgrund der Parkplatzzahl zu erwartenden Verkehrsaufkommen gegenüber gestellt.

Heute bestehen auf dem Areal der ehemaligen Firma Werthana AG 22 PP für Mitarbeiter und Kunden. Es wird davon ausgegangen, dass diese zu Zeiten des Betriebs im Durchschnitt 1 bis 1.5 x pro Tag umgeschlagen wurden und damit ca. 2.5 Fahrten pro Tag erzeugten. Zusätzlich zu berücksichtigen ist der damalige Lieferverkehr. Dieser wird auf durchschnittlich 5 An-/Auslieferungen resp. 10 Fahrten pro Tag geschätzt.

Durchschnittliches Verkehrsaufkommen bestehend

22 Parkplätze bestehend	x 2.5 Fahrten	55 Fahrten/Tag
Lieferverkehr geschätzt		10 Fahrten/Tag
Summe		65 Fahrten/Tag

Für die Neubauten sind nach heutigem Planungsstand minimal 14 PP und maximal 54 PP zulässig. Es wird davon ausgegangen, dass bei Realisierung der maximalen Parkplatzzahl (d.h. 2 PP je Wohnung) diese im Durchschnitt nur 1 x pro Tag umgeschlagen würden (2 Fahrten pro Tag).

Durchschnittliches Verkehrsaufkommen Neubauten (bei max. PP-Zahl)

54 Parkplätze	x 2 Fahrten	108 Fahrten/Tag
---------------	-------------	-----------------

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen beträgt somit 43 Fahrten/Tag bzw. einige wenige Fahrten pro Stunde. Die Kapazität des bestehenden Verkehrsnetzes ist damit ausreichend, diesen zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

4.6 Lärm und Luft

Lärm

Das Planungsgebiet ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV zugeordnet. Die nächstgelegene Lärmquelle ist das im Nordwesten angrenzende Getreidezentrum, welches durch seine Stellung und sein Volumen gleichzeitig einen Lärmriegel gegenüber der Bahnlinie bildet. Durch die vorgesehenen Lärmschutzmassnahmen des Getreidezentrums, namentlich die geschlossene Anlieferung, Verstärkung der Fassade und Dämpfung der Luftauslässe auf dem Dach mit Schalldämpfern, können die Immissionen gemäss Lärmgutachten der Prona AG vom 22.02.2018 mit Ausnahme einer Messstelle in den Herbstmonaten voraussichtlich auf die massgebenden Grenzwerte (IGW der ES III) reduziert werden (vgl. Ziffer 3.2.5). Um die IGW während der Herbstmonate einzuhalten sind zusätzliche Massnahmen auf dem Ausbreitungsweg, respektive am Empfangspunkt (an den Gebäuden) erforderlich.

Aufgrund des relativ geringen Gewerbelärms der weiteren umgebenden Bauten ist davon auszugehen, dass die massgebenden Grenzwerte eingehalten werden können. Unzulässige Auswirkungen auf die Nachbarschaft aufgrund des entstehenden Mehrverkehrs durch die neuen Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Luft

Unzulässige Luftemissionen sind mit dem prognostizierten Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten.

4.7 Schutzobjekte, Naturgefahren

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sind keine Schutzobjekte bekannt. Auch befindet sich das Areal nicht in einem Gefahrengebiet.

4.8 Grundwasser

Der Planungsgebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Dieser umfasst Gebiete, deren Grundwasservorkommen geringmächtig sind. Es dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen, wobei Ausnahmen bewilligt werden können, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird.

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt gemäss Grundwasserkarte des Kantons Bern bei ca. 433.00 m ü.M. In der Überbauungsordnung werden die Gesamthöhen so festgelegt, dass die Erdgeschosse der Neubauten ca. 1 m über dem gewachsenen Terrain erstellt werden können. So wird die Realisierung eines über dem mittleren Grundwasserspiegel gelegenen Untergeschosses ermöglicht.

4.9 Altlasten

Das Fabrikareal der ehemaligen Firma Werthana AG (Parzelle Nr. 190) ist im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern als untersuchungsbedürftiger belasteter Betriebsstandort eingetragen.

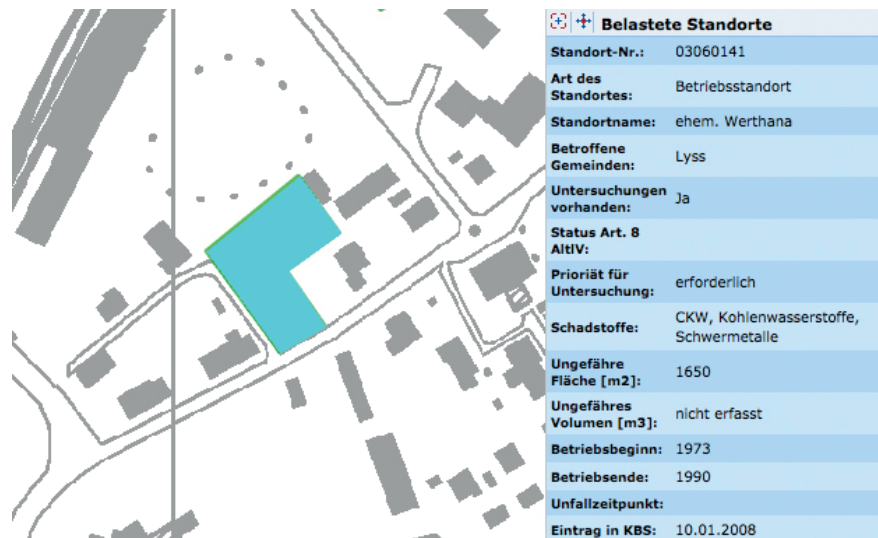


Abb. 9 Auszug Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern (Bildschirmausdruck)

Die erforderlichen Abklärungen werden im Rahmen der Erarbeitung des Baugesuchs durch das Büro GEOTEST AG, Zollikofen vorgenommen (vgl. Ziffer 3.2.5).

4.10 Energie

Es gelten die Bestimmungen der Grundordnung und der übergeordneten Gesetzgebung. Demnach dürfen bei Neubauten höchstens 80 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden (Art. 42 Abs. 2 KEnG). Als Hauptenergieträger für die Überbauung sieht die Grundeigentümerin derzeit Grundwasserwärme vor. Dies entspricht Art. 20 Abs. 2 UeV wonach zur Deckung des Wärmebedarfs soweit möglich erneuerbare Energien zu verwenden sind.

4.11 Erschliessungskosten

Der Perimeter ist bereits mit den nötigen Basis- und Detailerschliessungsanlagen erschlossen. Durch die Planung entstehen der öffentlichen Hand demnach keine Erschliessungskosten.

Die Verbreiterung der Zufahrt geht zu Lasten der Grundeigentümerschaft. Nach der Erstellung wird diese voraussichtlich abparzellierte und der Gemeinde übergeben (vgl. Ziffer 3.2.5).

5. Verfahren und Termine

5.1 Allgemeines

Die Ausarbeitung der Überbauungsordnung erfolgte in enger Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde als Planungsbehörde, dem beauftragten Planungsbüro ecoptima ag, Bern sowie dem von der Grundeigentümerin beauftragten Architekturbüro Löffel & Bänziger AG, Lyss.

Für den Erlass einer neuen UeO mit Zonenplanänderung muss ein ordentliches Verfahren mit Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat und kantonaler Genehmigung durchgeführt werden.

Für die Planung ergibt sich somit folgender ungefährender Ablauf:

Entwurf und Konsolidierung	Februar / März 2017
Beschluss Kommission / Gemeinderat (GR)	März / April 2017
Mitwirkung	April / Mai 2017
Bereinigung und Beschluss GR	Mai / Juni 2017
Vorprüfung	Mitte Juni – Ende Oktober 2017
Bereinigung und Beschluss GR	November 2017 – März 2018
Öffentliche Auflage	März/April 2018
Beschluss GR	Mai 2018
Beschlussfassung Grosser Gemeinderat	Juni 2018
Genehmigung AGR	anschliessend

5.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wird mit einer öffentlichen Auflage vom 13. April bis 15. Mai 2017 und einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 25. April 2017 gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung konnte jedermann Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen.

Die Informationsveranstaltung wurde von fünf Personen besucht, darunter drei Vertreter des Getreidezentrums und zwei weitere Bewohner des Orts teils Busswil. Die Besucher der Infoveranstaltung äusserten keine Bedenken oder Kritik gegenüber der vorliegenden UeO. Schriftliche Mitwirkungseingaben wurden keine eingegeben.

5.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die UeO im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit geprüft. Anschliessend wurden die Planungsinstrumente gemäss den im Vorprüfungsbericht vom 25. Oktober 2017 festgehaltenen Vorbehalten bereinigt. Es wurden folgende massgeblichen Anpassungen vorgenommen:

- Umzonung / SEin / Baulandbedarf: Ergänzung des Erläuterungsberichts bezüglich Baulandbedarf Wohnen und Arbeiten (Ziffer 4.1), Einreichung der definitiven Berichterstattung SEin (Stand Juni 2017) der Gemeinde Lyss bei der Genehmigung
- Kulturland: Ergänzung des Erläuterungsberichts bezüglich haushälterischer Nutzung des Bodens (Ziffer 4.1)
- Lärmschutz: Ergänzung der Überbauungsvorschriften (Art. 22 UeV) und des Erläuterungsberichts (Ziffer 3.2.5 und 4.6)
- Ungefähre Lage: Keine Festlegungen in ungefährer Lage, Ersatz durch Bereiche oder textliche Festlegungen in den Überbauungsvorschriften
- öffentliche Detailerschliessung: Ergänzung des Erläuterungsberichts

5.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Personen, die von der Planung in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind und berechnigte Organisationen gemäss Art. 35 und 60 BauG Einsprache erheben. Während der öffentlichen Auflage gingen keine Einsprachen ein.

5.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung der UeO erfolgt in der Kompetenz des Grossen Gemeinderates. Über allfällige unerledigte Einsprachen zur UeO entscheidet das Amt für Gemeinden und Raumordnung mit der Genehmigungsverfügung.