

GGR-Geschäfte

2016-130

227 050.52 Planung + Baubewilligungen; Raumplanung; Änderung Zonenplan/Baurechtliche Grundordnung 2013 Lyss

B+P

Ortsplanungsrevision; Teilrevision baurechtliche Grundordnung; Beschlussfassung

Ausgangslage

In der Gemeinde Lyss gelten zurzeit zwei baurechtliche Grundordnungen, nämlich diejenige der fusionierten Gemeinden Lyss und Busswil. Seit der letzten Ortsplanung von Lyss (im Jahr 2012 vom GGR beschlossen) und Busswil (im Jahr 2002 von der Gemeindeversammlung von Busswil beschlossen) hat sich aus verschiedenen Aufträgen des Bundes und des Kantons Anpassungsbedarf an beiden baurechtlichen Grundordnungen ergeben. Insbesondere müssen die Gemeinden aufgrund der Bundesgesetzgebung (Gewässerschutzgesetzgebung) für alle Gewässer anstelle von Gewässerabständen neu Gewässerräume festlegen und aufgrund der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) des Kantons, alle Begriffe und Messweisen überprüfen und an die neuen Vorgaben anpassen. Seit dem Jahr 2014 liegt zudem die mit der Fertigstellung des Lyssbachstollens angepasste Naturgefahrenkarte vor und am 01.04.2017 ist eine Revision des kantonalen Baugesetzes in Kraft getreten.

Die Gemeinde Lyss hat die aus dem übergeordneten Recht resultierenden Aufträge in ihrer baurechtlichen Grundordnung umzusetzen. Heute besteht die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Lyss für den Ortsteil Lyss aus den Zonenplänen 1 und 2, dem Zonenplan Naturgefahren sowie dem Baureglement und für den Ortsteil Busswil aus dem Zonenplan und dem Baureglement. Die Naturgefahren sind im Ortsteil Busswil noch nicht verankert. Weil die kantonale Genehmigung der baurechtlichen Grundordnung von Lyss noch nicht sehr lange zurück liegt, können wegen der Planbeständigkeit keine weiteren Anpassungen an der baurechtlichen Grundordnung für den Ortsteil Lyss vorgenommen werden, es sei denn sie seien von untergeordneter Bedeutung. Etwas mehr Spielraum besteht für den Ortsteil Busswil. Weiter müssen die Gegenstände der baurechtlichen Grundordnung so aufgearbeitet werden, dass sie als Grundlage für den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) verwendet werden können.

Nachdem das vorgegebene Planerlassverfahren mit Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung und Planaufgabe abgeschlossen ist liegen die teilrevidierten Planungsinstrumente nun zum Beschluss durch den Grossen Gemeinderat vor.

Zielsetzung der Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung

Mit der Teilrevision der Ortsplanung werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Die baurechtliche Grundordnung soll für die beiden Ortsteile auf den Stand der neusten Anforderungen (Gewässerräume, Naturgefahren, Begriffe und Messweisen) gebracht werden.
- Formale Vereinheitlichung der Zonenpläne in den Ortsteilen Lyss und Busswil.
- Zusammenführen der Baureglemente der beiden Ortsteile Lyss und Busswil unter Bewahrung der in den jeweiligen Ortsteilen bestehenden Besonderheiten.
- Verschiedene untergeordnete Korrekturen, insbesondere Umsetzung des parlamentarischen Beschlusses vom 18.06.2012 betreffend Art. 521 und Art. 531 Baureglement.
- Verschiebung der Bestimmungen über die Zonen für öffentliche Nutzungen und der Zonen mit Planungspflicht in den Anhang des Baureglements.

Mit der Teilrevision werden die durch die übergeordnete Gesetzgebung vorgegebenen Umsetzungsfristen eingehalten.

Vorgehensweise Teilrevision baurechtliche Grundordnung

Organisation

Die Teilrevision wurde wie folgt erarbeitet:

- Die Gesamtverantwortung lag beim GR.
- Der GR hat eine Arbeitsgruppe unter dem Vorsitz des Abteilungsleiters Bau + Planung eingesetzt.



- Die von der Arbeitsgruppe, unterstützt durch das Planungsbüro entworfenen Anpassungen an der baurechtlichen Grundordnung wurden von der zuständigen Bau- und Planungskommission BPK beraten. Die BPK stellte dem Gemeinderat entsprechend Antrag für die Einleitung der nötigen Verfahrensschritte.
- Der Beschluss über die teilrevidierte grundeigentümerverbindliche baurechtliche Grundordnung liegt gemäss Gemeindeordnung (GO) in der Zuständigkeit des GGR.
- Genehmigt wird die neue Ortsplanung von Lyss letztlich durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR).

Die Bevölkerung von Lyss wurde im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung sowie der öffentlichen Planaufgabe in den Planungsprozess einbezogen. Der Beschluss des GGR unterliegt gemäss GO dem fakultativen Referendum.

Inhalte der Teilrevision

Die Teilrevision beinhaltet im Wesentlichen die folgenden Hauptpunkte:

- **Zonenplan 1 für den Ortsteil Lyss:**
Bezeichnung der Verkehrsflächen gestützt auf den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB); Nachführung der seit der Genehmigung erfolgten Zonenplanänderungen; Vervollständigung von Strassenbereichen in die Bauzone; Aufnahme der Zone für Parkierung beim Autobahnanschluss Lyss Süd, die bisher von der Genehmigung ausgenommen war; Zonenkorrektur bei Parzelle Nr. 3538 am Heilbachrain, wo bereits im Jahr 1981 ein Haus in der Wohnzone 2 bewilligt wurde.
- **Zonenplan 2 für den Ortsteil Lyss:**
Anpassung der Gewässerräume auf die neusten gesetzlichen Anforderungen; Abstimmung der hinweisenden Bezeichnung von schützens- und erhaltenswerten Objekten; Korrektur der nicht vorhandenen im Plan aber als Hinweis bezeichneten Hecken, Feld- und Ufergehölzen in den Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) 3 und 5.
- **Zonenplan für den Ortsteil Busswil:**
Darstellung wurde formell abgestimmt auf die Zonenpläne Ortsteil Lyss; Ausscheidung einer ZöN B3 für das Pumpwerk der ARA; Schaffung einer Siedlungsrandzone im Bereich der Länggasse; Einzonung der Gewerbebetriebe an der Murgasse; Ausscheidung der Gewässerräume; Harmonisierung der Bezeichnung der Baudenkmäler und der Landschaftsschutz-, resp. -schongebiete mit diejenigen für den Ortsteil Lyss.
- **Neufassung des Zonenplans Naturgefahren (für Ortsteile Lyss und Busswil):**
Aktualisierung nach den neuesten Gefahrenkarten; Festlegung der Hochwasserkoten für das Überflutungsgebiet des Lyssbachs; Darstellung des Oberflächenabflusses als Hinweis, damit nicht grundeigentümerverbindlich (Pilotprojekt mit dem Bundesamt für Umwelt).
- **Baureglement:**
Das Baureglement für den Ortsteil Busswil ist mit dem Baureglement für den Ortsteil Lyss zusammengeführt worden. Den Besonderheiten der Bauzonen Busswils wird durch eine eigene Tabelle der baupolizeilichen Masse Rechnung getragen. Damit kann gewährleistet werden, dass die bauliche Tradition im Ortsteil Busswil weitergeführt werden kann. Allfällige Anpassungen an den baupolizeilichen Massen im Ortsteil Lyss sind aufgrund der zurzeit noch entgegenstehenden Planbeständigkeit (noch) nicht möglich.

Die ausführliche Beschreibung der Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung können dem Erläuterungsbericht entnommen werden.

Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)

Das AGR hat die Teilrevision in zwei Umgängen im Detail vorgeprüft und nur geringe Vorbehalte gemacht. Diese Vorbehalte betreffen namentlich:

- **Zonenplan Busswil: Einzonungsgebiete Länggasse und Murgasse**
Beim Einzonungsgebiet Länggasse wurde mit der Schaffung einer Siedlungsrandzone dem Vorbehalt Rechnung getragen. Bei den Einzonungen Murgasse gelten die Vorbehalte vorab der Beanspruchung von weniger als 300 m² Fruchtfolgefläche zu Gunsten einer optimaleren Nutzung der Bauzone und der Vereinfachung der Bewirtschaftung. Die Beanspruchung von weniger als 300 m² Fruchtfolgefläche kann mit der vorgesehenen Anpassung eingehalten werden.
- **Zonenplan 2 Lyss: Gräntschelbach und Mööslibach**
Der Vorbehalt gilt der Beurteilung der Gemeinde der Gebiete Gräntschelbach und Mööslibach als dicht überbaut. Der GR ist nach wie vor der Auffassung, dass diese Gebiete im



Sinne der Gewässerschutzverordnung des Bundes als dicht überbaut richtig festgelegt wurden.

- **Baureglement**

Der Vorbehalt gilt der Haltung der Gemeinde, dass für eine neutrale Überführung der bisherigen Gebäudehöhe zur BMBV-konformen Fassadenhöhe traufseitig (und damit auch der Gesamthöhe) ein Höhenzuschlag von 50 cm nötig ist. Der GR ist nach wie vor der Auffassung, dass dieser Zuschlag erforderlich und gerechtfertigt ist sowie Sinn macht.

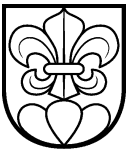
Der GR hält trotz den erwähnten Vorbehalten an den umschriebenen Festlegungen fest und erwartet, dass das AGR die Planung wie nun vom GR dem GGR vorlegt genehmigt.

Mehrwertabgabe

Den Eigentümern, die aufgrund einer Einzonung einen planungsbedingten Mehrwert von mehr als Fr. 20'000.00 erfahren, wurde der Entwurf einer Mehrwertabgabeverfügung zugestellt. Eine Ausnahme bildet die Neuzonierung des überbauten Grundstücks Gbb.-Nr. 3538 am Heilbachrain, wo bereits im Jahr 1981 ein Haus als in der W2 liegend baubewilligt wurde.

Öffentliche Auflage und Einsprachesituation

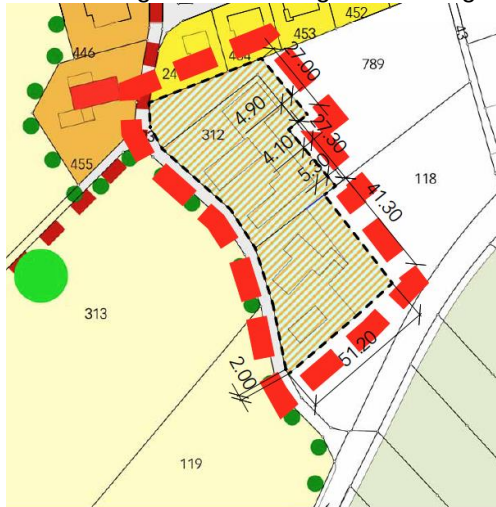
Die Zonenpläne und das Baureglement wurden vom 17.04 bis 16.05.2019 öffentlich aufgelegt. Gegen das Planungswerk gingen 3 Einsprachen und eine weitere Eingabe ein. In dieser Eingabe wurde darauf hingewiesen, dass die Rahmenbedingungen der Einzonung Länggasse als Siedlungsrandzone konsequent durchzusetzen seien. Die Eingabe wurde schriftlich bestätigt aber nicht als Einsprache entgegengenommen. Zu den drei eingegangenen Einsprachen vertritt der GR die folgende Haltung für das Genehmigungsverfahren:



1. Einsprache Einzonung Murgasse

Der GR beantragt auf Grund der Einsprache im Zusammenhang mit der Einzonung Murgasse folgende Anpassung gegenüber der öffentlich aufgelegten Planung vorzunehmen:

Der Umfang der Einzonung soll wie folgt vorgenommen werden.



Damit kann die Mischzone und die Landwirtschaftszone auf Grundstück Gbb.-Nr. 118 sinnvoll, wirtschaftlich und haushälterisch genutzt werden und es werden weniger als 300 m² Fruchtfläche beansprucht. Die Pächterin hat die vorgesehene Abgrenzung ebenfalls begrüsst.

2. Einsprache Zonenplan Naturgefahren Ortsteil Lyss

Der GR beantragt Nichteintreten auf den nachstehenden Einsprachepunkt. Ein Einsprecher verlangt, den bloss hinweisenden Oberflächenabfluss auf seinem Grundstück zu korrigieren. Die Eintragungen Oberflächenabfluss haben lediglich hinweisenden Charakter und sind für den Grundeigentümer nicht verbindlich, weshalb auf die Einsprache dagegen nicht eingetreten werden kann. Der Oberflächenabfluss ist nach einer einheitlichen Methode über die ganze Einwohnergemeinde Lyss erhoben worden und es ist von der Richtigkeit des Hinweises auszugehen. Der Grundeigentümer hat in einem späteren Baubewilligungsverfahren immer noch die Möglichkeit nachzuweisen, dass dies nicht zutrifft.

3. Einsprache Zonenplan 2 Ortsteil Lyss

Der GR beantragt die Kenntnissnahme der zurückgezogenen Einsprache betreffend Landschaftsbildgebiet im Zonenplan 2 des Ortsteils Lyss.

Nachträgliche Planaufgabe

Änderungen nach erfolgtem Planaufgabenverfahren müssen nach dem Beschluss durch den GGR nochmals öffentlich aufgelegt werden. Dies trifft insbesondere für die umschriebene und vom GR beantragte Anpassung der Einzonung Murgasse zu. In diesem Zusammenhang beantragt der GR auch noch zwei nachträgliche Präzisierungen im Baureglement, nämlich die Bestimmung über die Abgrabungen (nur für Hauszugänge und Garageneinfahrten) und die Attika (Präzisierung der Messweise), welche gegenüber der ersten öffentlichen Auflage in geänderter Fassung zu beschliessen sind und nochmals öffentlich aufgelegt werden müssen.

Was bringt die teilrevidierte baurechtliche Grundordnung?

- Die Ziele der letzten Ortsplanungsrevision bleiben unverändert beibehalten und die weiteren Planungsgrundlagen bestehen unverändert fort. Die mit der Baugesetzgebung erforderliche Neuausrichtung im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe hat Lyss mit dem Erlass des Mehrwertabgabereglements bereits vollzogen.
- Die formale Gleichgestaltung der verschiedenen Zonenpläne der verschiedenen Ortsbereiche erleichtert den Vollzug. Dasselbe trifft in verstärktem Mass auch für die Zusammenführung der beiden Baureglemente zu.
- Die baurechtliche Grundordnung wird auf dem neusten Stand der übergeordneten Gesetzgebung sein.



Weitere Schritte bis zum Inkrafttreten der revidierten Ortsplanung von Lyss

Bis zum Inkrafttreten der revidierten Ortsplanung von Lyss stehen noch folgende Schritte an:

16.09.2019	Beschluss des GGR über die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung
Ab Mitte September 2019	- Referendumsfrist (30 Tage) - Öffentliche Auflagen der letzten Änderungen (30 Tage)
Ende Oktober 2019	Einreichung Genehmigungsakten an AGR
Ende 2019, anfangs 2020	Genehmigung der teilrevidierten baurechtlichen Grundordnung durch das AGR

Eintreten

Eintreten ist unbestritten.

Erwägungen

Christen Rolf, Gemeinderat, BDP: Beim vorliegenden Geschäft handelt es sich nicht um eine Ortsplanungsrevision. Diese wurde im Jahr 2013 ganzheitlich genehmigt. Die revidierte Ortsplanungsrevision vom Ortsteil Busswil wurde ebenfalls bereits im Jahr 2003 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Es geht darum, gesetzliche Vorgaben umzusetzen, im Speziellen die Kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV). Diese Verordnung ist aus einem Konkordat von etwas mehr als 20 Kantonen entstanden, in welchem die Begriffe vereinheitlicht werden. Gleichzeitig wird im neuen Dokument die Gefahrenkarte aufgenommen.

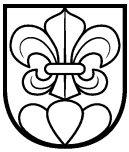
Ebenfalls werden die Gewässerräume gesetzlich definiert. Der GR hat sich nun zur Aufgabe gemacht, die beiden Baureglemente Lyss und Busswil zusammenzuführen und in ein Dokument einfließen zu lassen. Somit wird das Reglement auch für die Verwaltung einfacher lesbar sein. Die baupolizeilichen Massnahmen ändern jedoch nicht, diese bleiben für Busswil und Lyss bestehen. Ebenfalls wurden die heutigen Baureglemente und Zonenpläne auf Fehler durchsucht und entsprechend korrigiert. Anpassungen und Korrekturen gab es im Bereich der Länggasse und dem Waldgebiet.

Auch in Lyss gab es kleine Anpassungen und Korrekturen. Eine bebaute Parzelle wurde in der Bauzone nicht aufgenommen und nicht nachgeführt - dies konnte nun korrigiert werden. Für die Erarbeitung wurde eine Arbeitsgruppe eingesetzt.

Auch die Mitwirkung der Bevölkerung hat stattgefunden. Die Vorprüfung durch den Kanton ist erfolgt und die Auflage sowie die Einigungsverhandlungen wurden durchgeführt. Nun steht die Genehmigung durch den GGR bevor und allenfalls das fakultative Referendum, sofern dieses ergriffen wird. Schlussendlich findet die Genehmigung durch das AGR statt. Der Kanton hat be-

reits Vorbehalte angemeldet. Einerseits betrifft dies das Einzonungsgebiet Länggasse und Murgasse in Busswil. Bei den Einzonungen Murgasse gelten die Vorbehalte vorab der Beanspruchung von weniger als 300m² Fruchtfolgefläche zu Gunsten einer optimaleren Nutzung der Bauzone und der Vereinfachung der Bewirtschaftung. Die Beanspruchung von weniger als 300m² Fruchtfolgefläche kann mit der vorgesehenen Anpassung eingehalten werden. Ein Vorbehalt gilt der Beurteilung der Gebiete Grentschelbach und Mööslibach als dicht überbaut. Dies hat Einfluss auf den Gewässerraum, welcher angewendet werden müsste. Mit der Umsetzung der neuen BMBV gibt es eine andere Messweise der Gebäudehöhe. Die Gesamthöhe des Gebäudes muss über die gesamte Grösse des Gebäudes angewendet werden. Bei Hanglagen hat das alte Reglement bei einer gewissen Neigung einen Zuschlag von 50cm vorgesehen. Dies ist im neuen Reglement ebenfalls vorgesehen. Das AGR hat diesbezüglich seine Bedenken. Der GR ist jedoch überzeugt, dass auch diese Punkte durch das AGR genehmigt werden.

Nach der öffentlichen Auflage sind Einsprachen eingegangen. Diese Einsprachen konnten jedoch alle behandelt werden. Betreffend Einzonung Murgasse Busswil ist der GR derselben Meinung wie der Einsprecher. Die Parzelle wird zugunsten des Pächters angepasst. Flächenmässig wird es keinen Einfluss haben. Die Änderung muss allerdings nach der Genehmigung noch einmal publiziert werden. Die Einsprache Zonenplan Naturgefahren Ortsteil Lyss ist momentan noch hängig. Das Oberflächenwasser wurde ebenfalls aufgenommen und gilt schweizweit als vorbildlich. Das Oberflächenwasser ist im Plan violett eingezeichnet. Dies hat einen hinweisenden Charakter und ist für den Grundeigentümer nicht verbindlich, zeigt jedoch auf mögliche Gefahren hin. Ein Parzellenbesitzer verlangt nun den bloss hinweisenden Oberflächenabfluss auf seinem Grundstück zu korrigieren. Da die Eintragung jedoch lediglich einen hinweisenden Charakter hat, wird auf die Einsprache nicht eingetreten. Der Redner bedankt sich für die Annahme.



Ackermann Adrian, EVP: Die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung ist sehr gut gelungen und war mit sehr viel Aufwand verbunden. Die Komplexität ist nicht zu unterschätzen. Die Fraktion EVP bedankt sich bei der Verwaltung und allen beteiligten Personen für die gute Arbeit. Die Fraktion EVP ist der Meinung, dass die wesentlichen Ziele erfüllt wurden. Die baurechtliche Grundordnung der beiden Ortsteile ist nun auf dem neusten Stand der Anforderungen. Die Zonenpläne wurden vereinheitlicht und das Baureglement Lyss und Busswil wurde zusammengeführt. Lyss und Busswil werden auch weiterhin zwei Ortsteile bleiben. Die Fraktion EVP ist der Meinung, dass die beiden Ortsteile auch künftig ihre eigenen Anforderungen beibehalten sollen. Die Fraktion EVP hofft, dass die noch offenen Punkte, die Einsprache sowie die Genehmigung durch das AGR, noch geregelt werden können. Die Fraktion EVP empfiehlt den Anträgen zuzustimmen.

Sahli Markus, FDP: Die Fraktion FDP hat das Geschäft eingehend geprüft. Die Fraktion FDP ist froh, dass 8 Jahre nach der Fusion die Reglemente der beiden Ortsteile zusammengeführt werden können. Die Vorgaben des Kantons haben sicherlich viel dazu beigetragen, dass die BMBV vereinheitlicht wurden. Einzig schade findet der Redner, dass die verschiedenen Anforderungen/Masse nicht zusammengelegt wurden. Der Redner ist der Meinung, dass Lyss „eine“ Gemeinde ist und eine Vereinheitlichung möglich gewesen wäre. Nun ist es so, dass Lyss und Busswil verschiedene Gebäudehöhen oder Grenzabstände haben.

Die Fraktion FDP begrüsst die Erarbeitung der Gefahrenkarte. Der Redner ist selber davon betroffen. Er konnte auf der Karte sehen, wie die Lage bei seiner Liegenschaft aussieht. Die Fraktion FDP findet dies ein sehr gutes «Instrument» auch für die Abteilung Bau + Planung sowie für alle Bauherren.

Die Vereinheitlichung der Zonenpläne sowie die Anpassungen machen durchaus Sinn. Auch die Schaffung der neuen Siedlungsrandzone Länggasse und die weiteren Einzonungen findet die Fraktion FDP sinnvoll. Die Fraktion FDP dankt der Abteilung Bau + Planung sowie der Arbeitsgruppe für den grossen Einsatz, welcher bei der Erarbeitung geleistet wurde. Die Fraktion FDP wird dem Geschäft zustimmen.

Beschluss 36 :0 Stimmen

Der GGR beschliesst in Kenntnis der noch offenen Einsprachen die teilrevidierte baurechtliche Grundordnung bestehend aus

- **Änderung Zonenplan 1 Lyss**
- **Änderung Zonenplan 2 Lyss**
- **Neufassung Zonenplan Naturgefahren Lyss / Teilplan Nord**
- **Neufassung Zonenplan Naturgefahren Lyss / Teilplan Süd**
- **Änderung und formelle Anpassung Zonenplan Busswil**

- **Neufassung Zonenplan Naturgefahren Busswil**
- **Zusammenführung der Baureglemente Lyss und Busswil.**

Dieser Beschluss unterliegt der fakultativen Volksabstimmung gemäss Art. 45 der Gemeindeordnung (GO).

Beilagen - Erläuterungsbericht

