

BESCHLUSSFASSUNG

## Gemeinde Lyss

### Zonenplan- und Baureglementsänderung Z13-5 ZPP «Alterssiedlungen Stegmatt»



#### Erläuterungsbericht Auszug ZPP

Die Planung besteht aus:

- Zonenplanänderung
- Änderung Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

Mai 2019

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Einwohnergemeinde Lyss  
Abteilung Bau + Planung  
Bahnhofstrasse 10  
3250 Lyss

### **Auftragnehmer:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Richard Trachsel, Fürsprecher  
Esther Schiegg, dipl. Ing. (FH) Stadtplanung, FSU  
Danielle Meyer, Raumplanerin BSc

*Abbildung Titelseite: Planungsgebiet  
(Quelle: Geoportal des Bundes 2015)*

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
1.1 Einleitung und Absicht	5
1.2 Standort	5
1.3 Planungssperimeter	6
1.4 Planungsrechtliche Situation	6
<b>2. Vorhaben</b>	<b>8</b>
2.1 Richtprojekt	8
2.2 Städtebau und Architektur	8
2.3 Umgebungsgestaltung	10
2.4 Erschliessung und Parkierung	11
<b>3. Umsetzung in Planungsinstrumente</b>	<b>12</b>
<b>4. Zonenplan- und Baureglementsänderung</b>	<b>12</b>
4.1 Zonenplanänderung	12
4.2 Änderung Baureglement	12
<b>5. Erläuterungen zur Überbauungsordnung</b>	<b>14</b>
<b>6. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)</b>	<b>14</b>
6.1 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht / Siedlungsentwicklung nach innen	14
6.2 Orts- und Landschaftsbild	15
6.3 Verkehr	15
6.4 Lärm, Luft	16
6.5 Gewässer	16
6.6 Naturgefahren	16
6.7 Grundwasser, Boden, Altlasten	17
<b>7. Verfahren</b>	<b>18</b>
7.1 Projektorganisation	18
7.2 Terminübersicht (ZPP und UeO)	18
7.3 Planungsverfahren	19



## 1. Ausgangslage

### 1.1 Einleitung und Absicht

Die Alterssiedlung Stegmatt wurde in den 1970er Jahren erstellt mit der Absicht, ein Wohnangebot bereitzustellen, das älteren Menschen ein weitgehend selbständiges, angenehmes Wohnen ermöglicht. Die 40 bestehenden Wohnungen sind in Lyss sehr begehrt und können die Nachfrage nicht decken. Der Stiftungsrat hat deshalb beschlossen, eine Erweiterung der Alterssiedlung in Angriff zu nehmen. Auf dem Areal der bestehenden Siedlung besteht dafür keine Möglichkeit. Die Erweiterung soll deshalb auf den angrenzenden Parzellen stattfinden.

### 1.2 Standort

Das Planungsgebiet befindet sich im nordöstlichen Teil der Gemeinde Lyss. Im Norden und Osten schliessen sich bestehende Wohnquartiere an, im Westen die Schulanlagen Stegmatt. Im Osten wird das Areal durch die Zeughausstrasse und den Lyssbach, im Süden durch den Westring und im Südwesten durch den Stegmattweg begrenzt. Der Bahnhof sowie die Einkaufs-, Dienstleistungs- und Unterhaltungsangebote im Dorfzentrum sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.



Abb. 1 Schwarzplan der Gemeinde Lyss mit Planungsgebiet (rot)  
(Quelle: Geoportail des Bundes 2015)

### 1.3 Planungssperimeter

Der Planungssperimeter umfasst die Parzelle Nr. 1298 mit der bestehenden Alterssiedlung sowie die westlich und nördlich angrenzenden Parzellen Nrn. 1789, 2391, 947 und 1986, welche mit Ausnahme der Parzelle Nr. 2391 mit Wohnhäusern bebaut sind. Die Grundstücke stehen im Eigentum der Stiftung Alterssiedlungen oder es ist vertraglich sichergestellt, dass sie in die Planung einbezogen werden können. Im Weiteren gehört ein Teil der Strassenparzelle Nr. 2218 (Stegmattweg) zum Planungssperimeter.

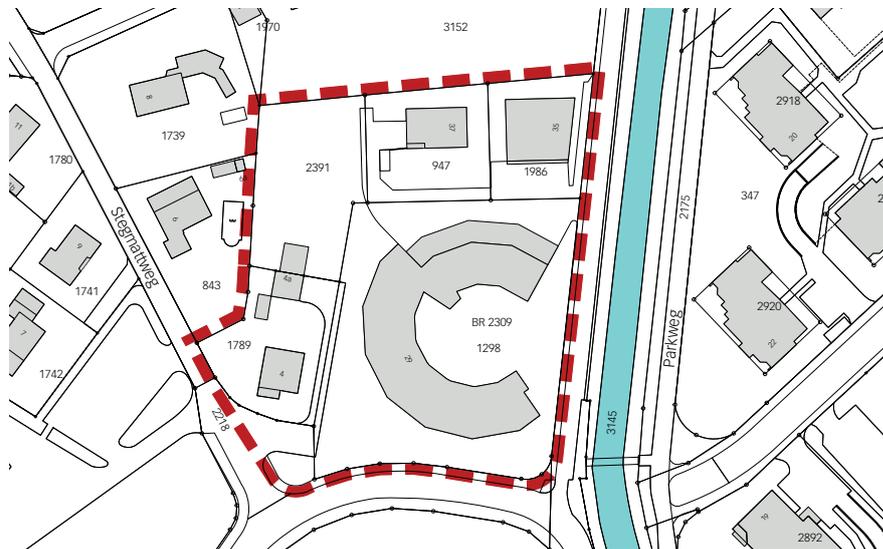


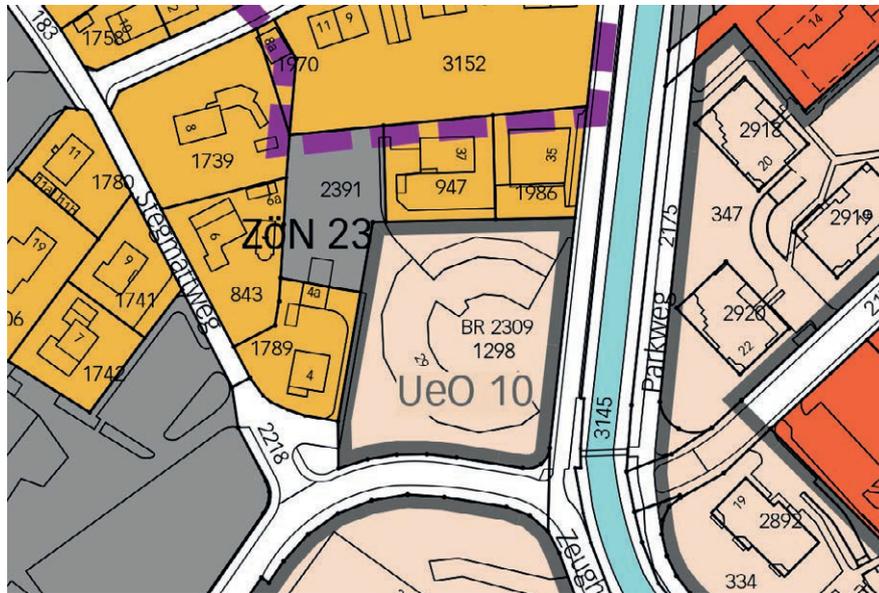
Abb. 2 Amtliche Vermessung mit Planungssperimeter (rot)

### 1.4 Planungsrechtliche Situation

Die bestehende Alterssiedlung befindet sich im Perimeter des «Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften auf der Parzelle Nr. 1298 für eine Alterssiedlung in der Stegmatt» aus dem Jahr 1972 (Überbauungsordnung UeO 10 gem. Abb. 3). Die Parzelle Nr. 2391 ist der Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) 23 mit der Zweckbestimmung «Gesundheit, Wohnen, Pflege» zugeordnet. Die Nutzungsart bestimmt sich nach den Sonderbauvorschriften zur UeO 10, für allfällige Erweiterungs- und Neubauten gelten die baupolizeilichen Bestimmungen der zweigeschossigen Wohnzone (W2). Die Parzellen Nrn. 1789, 947 und 1986 sind der W2 zugeordnet.

Die im Norden an den Perimeter angrenzenden Wohnbauten in der W2 sind von einem Siedlungsschutzgebiet (SSG) überlagert (Siedlung der Eisenbahnerbaugenossenschaft Lyss). Gemäss Zonenplan 2 resp. Bauinventar handelt es sich bei den Wohnbauten um erhaltenswerte Objekte.

Gegenüber dem Lyssbach gilt gemäss Zonenplan 2 ein Bauabstand von 15 m.



Legende

-  Wohnzone 2 W2
-  Wohnzone 3 W3
-  Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN
-  Bestehende Überbauungsordnung UeO
-  Siedlungsschutzgebiet SSG

Abb. 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan 1

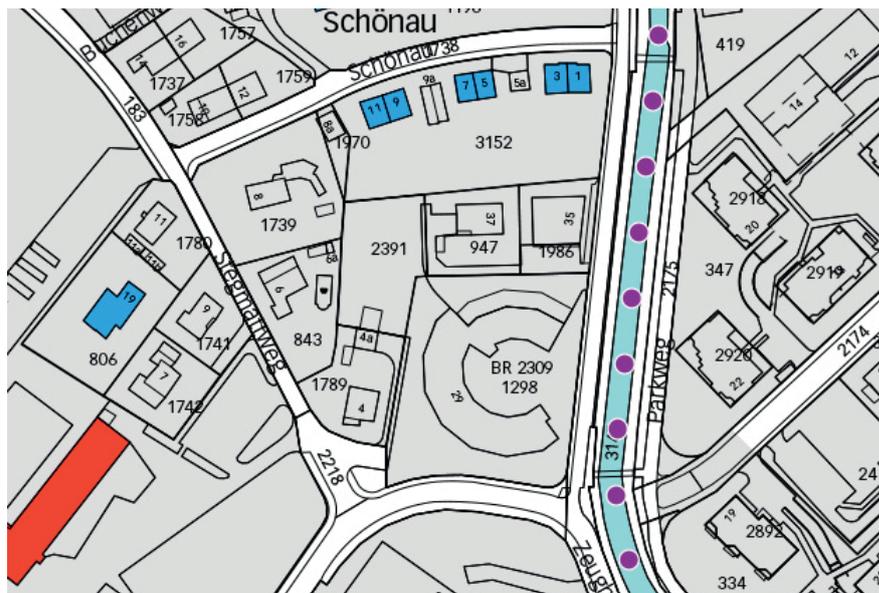


Abb. 4 Ausschnitt aus dem Zonenplan 2 mit schützenswerten (rot) und erhaltenswerten Objekten (blau) und Bauabstand von Gewässern 15m (violett gepunktet)

## 2. Vorhaben

### 2.1 Richtprojekt

Als Grundlage für die Planung wurde ein Richtprojekt erarbeitet, bestehend aus Situationsplan 1:500, Grundrissplänen (Untergeschoss, Erdgeschoss mit Umgebungsgestaltung, Obergeschosse), Schnitten, Fassaden 1:200 und einem Einsatz für das Ortsmodell der Gemeinde 1:500.

Die Erarbeitung des Richtprojekts erfolgte im Rahmen eines begleiteten Workshopverfahrens.

### 2.2 Städtebau und Architektur

Der sorgfältige Umgang mit der bestehenden Alterssiedlung war bei der Entwicklung des Neubaukonzepts massgebend. Der dominante Bestand des Sichtbetongebäudes und der Neubau bilden gemeinsam eine neue Einheit mit spannenden Bezügen und Aussenräumen. Das bestehende Wohnhaus an der Zeughausstrasse (Parzelle Nr. 1986) bleibt erhalten.

Der dreigeschossige Neubau lehnt im Nordwesten winkelförmig an die bestehende Alterssiedlung an. Der winkelförmige Baukörper wird mit transparent und zurückhaltend gestalteten Treppenhäusern und einem eingeschossigen, ebenfalls transparent gestalteten Verbindungsbau in drei Teilkörper aufgelöst. Damit wird eine Durchlässigkeit erreicht, die interessante Ein- und Ausblicke erlaubt.

Der eingeschossige Verbindungsbau zwischen der bestehenden Alterssiedlung und dem Neubau ist gleichzeitig Haupteingang und Treffpunkt der Bewohner.



Abb. 5 Modellfoto, Blick von Westen (Quelle: Arni Architekten AG)



Abb. 6 Modellfoto, Blick von Osten (Quelle: Arni Architekten AG)



Abb. 7 Situation mit Grundriss EG (Quelle: Arni Architekten AG)

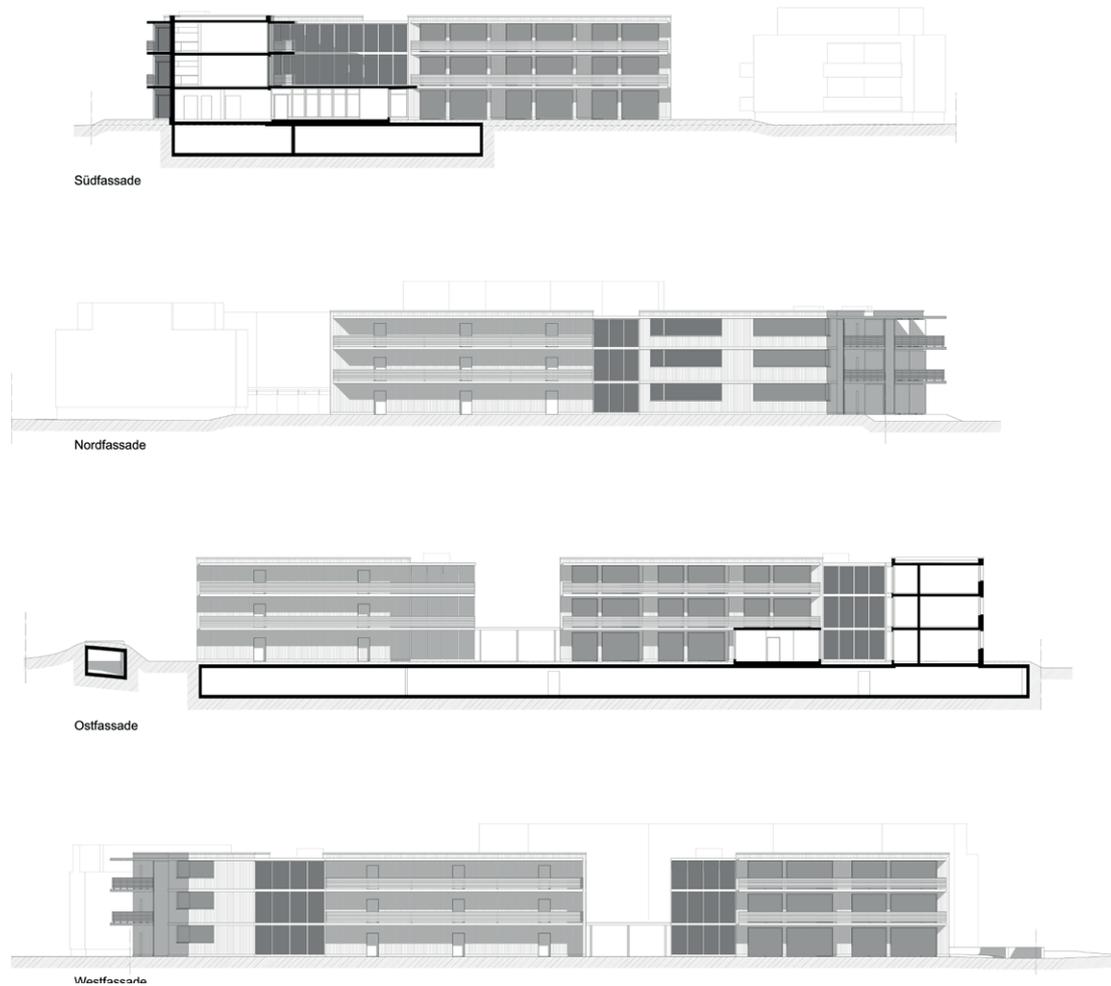


Abb. 8 Fassaden (Quelle: Arni Architekten AG)

## 2.3 Umgebungsgestaltung

Im Zuge der Erstellung der bestehenden Alterssiedlung 1972-1974 wurde die Umgebung geformt, begrünt und mit mehreren Betonplastiken des Künstlers Piero Travaglini aus Büren ergänzt. Ebenfalls von diesem Künstler stammt die Hofgestaltung mit Granitbrunnen.

Das Richtprojekt sieht vor, diese hügelige Gestaltungsform des Terrains zu übernehmen und die Kunstwerke in ihrer Vielfalt zu erhalten.

## 2.4 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung für Fussgänger, Anlieferung und Personenumschlag erfolgt über die Zeughausstrasse zum Haupteingangsbereich. Ein weiterer Fussgängerzugang ist über den Stegmattweg vorgesehen.

Der motorisierte Individualverkehr für den Neubau, die bestehende Alterssiedlung auf Parzelle Nr. 1298 sowie das bestehende Wohnhaus auf Parzelle Nr. 1986 wird ab dem Stegmattweg über die Einfahrt direkt in die unterirdische Einstellhalle geführt.

Die vier bestehenden oberirdischen Parkplätze an der Zeughausstrasse dienen als Besucherparkplätze für den gesamten Perimeter.

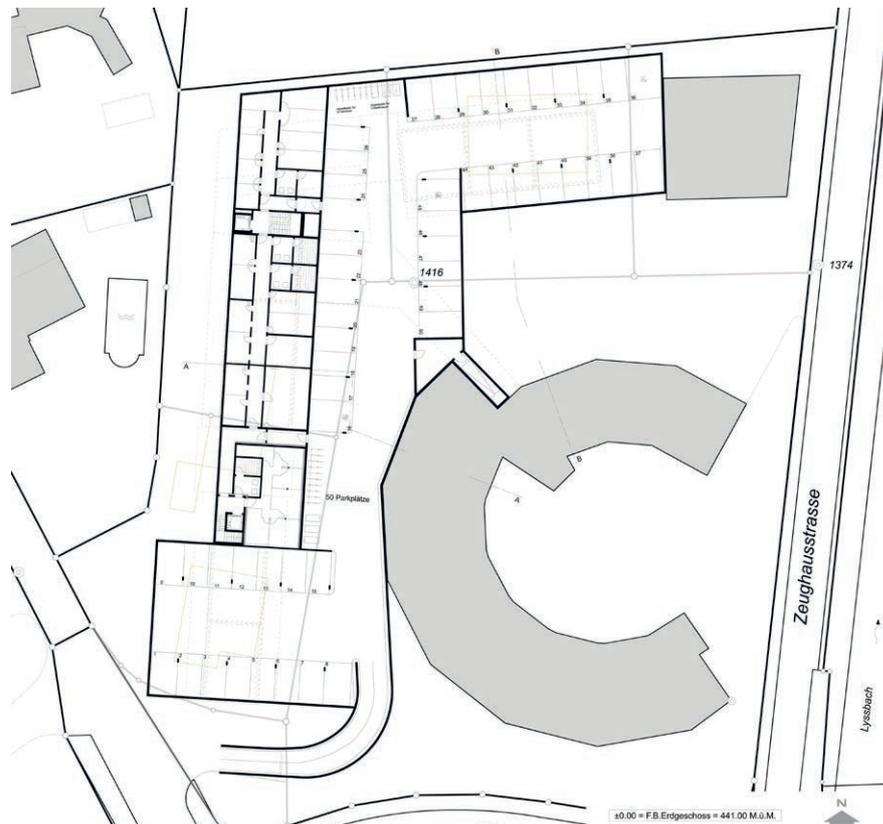


Abb. 9 Situation Untergeschoss (Quelle: Arni Architekten AG)

### 3. Umsetzung in Planungsinstrumente

Die bestehende Überbauungsordnung aus dem Jahr 1972 wird aufgehoben. Über den gesamten Planungssperimeter wird eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) erlassen. Gestützt auf die neuen ZPP-Vorschriften wird eine Überbauungsordnung ausgearbeitet.

BMBV

Die Planungsunterlagen wurden auf Grundlage der am 01.08.2011 in Kraft getretenen «Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen» (BMBV) erarbeitet. Da die Gemeinde die BMBV in ihrer baurechtlichen Grundordnung noch nicht umgesetzt hat, werden die aufgrund der BMBV erforderlichen Definitionen und Masse (z.B. oberirdische Geschossfläche, Kleinbauten, Unterniveaubauten) direkt in den ZPP-Bestimmungen festgelegt.

### 4. Zonenplan- und Baureglementsänderung

#### 4.1 Zonenplanänderung



Abb. 10 Zonenplanänderung, links: alter Zustand - rechts: neuer Zustand

Der gesamte Planungssperimeter (Parz. Nrn. 1298, 1986, 947, 2391, 1789 sowie ein Teil der Parz. Nr. 2218) wird der neuen ZPP «Alterssiedlungen Stegmatt» zugeteilt.

#### 4.2 Änderung Baureglement

Im Baureglement werden folgende Änderungen vorgenommen:

- a) Streichung der ZÖN 23 (Zeughausstrasse) in Art. 221 («Zonen für öffentliche Nutzungen»)
- b) Ergänzung eines neuen Art. 332 ZPP «Alterssiedlungen Stegmatt» mit folgenden Bestimmungen:
  - In Abs. 1 wird der Planungszweck formuliert.

- Die zulässigen Nutzungen werden in Abs. 2 auf «altersgerechte Wohnungen und ergänzende Dienstleistungen» beschränkt. Auf Parzelle Nr. 1986 mit dem bestehenden Wohnhaus sind zusätzlich Wohnnutzungen gestattet.
- In Abs. 3 wird das Mass der Nutzung festgelegt. Dieses wird differenziert für den Bestand und für Neubauten:
  - Bei der **bestehenden Alterssiedlung** auf Parzelle Nr. 1298 und dem **bestehenden Wohnhaus** auf Parzelle Nr. 1986 sind bauliche Anpassungen und geringfügige Erweiterungen zulässig, wobei «geringfügig» eine Vergrösserung des Volumens um maximal 10% bedeutet. Das Wohnhaus darf durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden.
  - **Für Neubauten** auf dem übrigen Areal gilt eine max. Gesamthöhe von 10.0 m ab dem massgebenden Terrain. Das massgebende Terrain wird aus planerischen Gründen resp. zugunsten des Hochwasserschutzes auf die Hochwasserschutzkote von 441.17 m ü. M. festgelegt (vgl. Ziff. 6.6). Die Gesamthöhe stellt gemäss BMBV den grössten Höhenunterschied «zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain» dar. Da es sich beim **oberen Messpunkt um den höchsten Punkt der Dachkonstruktion** handelt, ist über der max. Gesamthöhe kein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss mehr möglich. Eine Gesamthöhe von 10.0 m ermöglicht demnach eine Bebauung mit drei Vollgeschossen ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss. Die max. zulässige oberirdische Geschossfläche für die Neubauten wird mit 3'830 m<sup>2</sup> festgelegt. Da der Begriff «oberirdische Geschossfläche» in der BMBV nicht definiert ist und das hinsichtlich der BMBV revidierte Baureglement der Gemeinde noch nicht vorliegt, erfolgt deren Definition in den ZPP-Bestimmungen. Demzufolge zählen zur oberirdischen Geschossfläche alle Geschossflächen über der Hochwasserschutzkote mit Ausnahme von Geschossflächen in Unterverbauten. Die unterirdische Geschossfläche wird nicht festgelegt, d.h. sie ist frei.
  - Die maximalen Masse für **Kleinbauten** sind ebenfalls in den ZPP-Bestimmungen zu definieren, da das hinsichtlich der BMBV revidierte Baureglement noch nicht vorliegt. Als Kleinbauten zählen demzufolge Bauten mit einer Grundfläche von maximal 60 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von maximal 4.5 m. Sie haben einen Grenzabstand von 2.0 m einzuhalten.
  - Für den gesamten Wirkungsbereich der ZPP wird eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.60 festgelegt.
- Gemäss Abs. 4 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.
- In den Abs. 5 und 6 werden die Grundsätze für die Gestaltung bzw. für die Erschliessung festgelegt.
- In Abs. 7 wird die einzuhaltende Hochwasserschutzkote mit 441.17 m ü. M. festgelegt, über welcher alle Öffnungen, insbesondere die Einfahrt in die Einstellhalle auszubilden sind. Die Hochwasserschutzkote wurde auf Grundlage eines Fachgutachtens eines ausgewiesenen Naturgefahrenbüros festgelegt (vgl. Ziff. 6.6).

- In Abs. 8 werden die Unterniveaubauten definiert, da diese einen neuen Begriff nach BMBV darstellen und das hinsichtlich der BMBV revidierte Baureglement noch nicht vorliegt. Die Definition entspricht den heutigen «unterirdischen Bauten» gemäss bestehendem Baureglement (vor BMBV). Sie haben einen Grenzabstand von 1.0 m einzuhalten.
- c) Streichung der UeO 10 in Art. 341 («Überbauungsordnungen») und Ergänzung der neuen UeO 69
- d) Ergänzung der UeO 10 in Art. 703 («Aufhebung von Vorschriften»)

## **5. Erläuterungen zur Überbauungsordnung**

Die Überbauungsordnung wird parallel zur Zonenplan- und Baureglementsänderung erarbeitet. Die Beschlussfassung erfolgt nach der Beschlussfassung der ZPP durch den Gemeinderat.

Der Wirkungsbereich der UeO umfasst die ZPP «Alterssiedlungen Stegmatt» gemäss Zonenplan. Die in den Überbauungsvorschriften festgelegte Art und das Mass der Nutzung stützt sich auf die ZPP-Bestimmungen. Festlegungen erfolgen auf Grundlage des Richtprojekts sowie in Übereinstimmung mit den ZPP-Bestimmungen.

## **6. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)**

### **6.1 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht / Siedlungsentwicklung nach innen**

Mit der neuen Überbauung kann einerseits das knappe Angebot an altersgerechtem Wohnraum in Lyss erweitert und andererseits ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach Innen geleistet werden.

Mit der Festlegung einer minimalen Geschossflächenziffer von 0.60 werden eine haushälterische Nutzung des Bodens gewährleistet und den Anforderungen des kantonalen Richtplans (Massnahmenblatt A\_01) entsprochen.

## 6.2 Orts- und Landschaftsbild

Das mittels eines Workshopverfahrens erarbeitete Bebauungskonzept gewährleistet eine gute Einordnung der Bebauung in die Umgebung und schafft durch die sorgfältige Gestaltung und Gliederung der Bebauung trotz relativ hoher Dichte einen harmonischen Übergang zum kleinmassstäblicheren Wohngebiet im Norden/Nordwesten. Der dreigeschossige Neubau tritt gegenüber den im Norden und Osten angrenzenden Parzellen nicht höher in Erscheinung, als dies eine zweigeschossige Bebauung mit Attikageschoss würde, welche nach heutiger Grundordnung zulässig wäre.

## 6.3 Verkehr

Für die Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wird das Verkehrsaufkommen der bestehenden Nutzung abgeschätzt und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen der künftigen Nutzung gegenüber gestellt.

Verkehrsaufkommen bestehend	Heute bestehen im Planungssperimeter folgende Parkplätze:	
	– Bestehende Alterssiedlung inkl. Besucher-PP: (ohne extern gemietete Parkplätze)	9 PP
	– Wohnhaus Parzelle Nr. 1986:	9 PP
	– Wohnhaus Parzelle Nr. 947:	2 PP
	– Wohnhaus Parzelle Nr. 1789:	2 PP

Es wird davon ausgegangen, dass die Parkplätze zu den Wohnungen im Durchschnitt 1.5 Mal pro Tag (3 Fahrten pro Tag) und die Parkplätze zur Alterssiedlung 1.0 Mal pro Tag (2 Fahrten pro Tag) umgeschlagen werden.

Damit ergibt sich folgendes bestehendes Verkehrsaufkommen:

9 PP bestehend x 2 Fahrten/Tag	= 18 Fahrten/Tag
13 PP bestehend x 3 Fahrten/Tag	= 39 Fahrten/Tag
<b>Total</b>	<b>= 57 Fahrten/Tag</b>

Zu beachten ist, dass die «wilden» Parkplätze im Perimeter sowie die extern gemieteten Parkplätze (auf dem Kambly-Areal) ebenfalls Fahrten erzeugen, die bei dieser Berechnung nicht berücksichtigt sind.

Verkehrsaufkommen neue Nutzung	Das mögliche Verkehrsaufkommen wird auf Grundlage der im Richtprojekt vorgesehenen Parkplatzzahl ermittelt (50 PP in Einstellhalle + 4 Besucherparkplätze entlang der Zeughausstrasse). Es wird davon ausgegangen, dass die Parkplätze im Durchschnitt 1.0 Mal pro Tag (2 Fahrten pro Tag) umgeschlagen werden.
--------------------------------	---

Damit ergibt sich künftig folgendes Verkehrsaufkommen:

54 PP gem. Richtprojekt x 2 Fahrten	= 108 Fahrten/Tag
<b>Total</b>	<b>= 108 Fahrten/Tag</b>



Gemäss Zonenplan Naturgefahren besteht für den Planungssperimeter eine Restgefährdung innerhalb des Überflutungsgebiets eines 300-jährlichen Hochwassers, was die Festlegung einer Hochwasserschutzkote in der Planung bedingt. Diese Restgefährdung besteht trotz der realisierten Hochwasserschutzmassnahmen weiterhin. Die Höhenlinien des Wasserspiegels eines 300-jährigen Hochwassers liegen gemäss Zonenplan Naturgefahren im Bereich der bestehenden Alterssiedlung zwischen 440.75 und 441.5 m ü. M., im Bereich der angrenzenden Parzellen, auf welchen die Neubauten geplant sind, zwischen 440.75 und 441.00 m ü. M. Welche Wasserspiegellage bei einem Hochwasser tatsächlich erreicht wird, kann jedoch nicht abschliessend gesagt werden, da davon auszugehen ist, dass im Hochwasserfall das Wasser infolge der südlichen Anströmung innerhalb dem Areal aufgestaut wird. Als Grundlage für die Festlegung der Hochwasserschutzkote wurde daher ein Fachgutachten durch das Büro Müller & Perrottet SA / AG erarbeitet. Auf Grundlage dieses Fachgutachtens wurde die Hochwasserschutzkote in der ZPP mit 441.17 m ü. M. festgelegt.

Da es sich bei den altersgerechten Wohnungen um sogenannte «sensible Bauten» handelt, besteht bezüglich Hochwasserschutzkote kein Handlungsspielraum für Ausnahmen.

## 6.7 Grundwasser, Boden, Altlasten

Grundwasserverhältnisse	<p>Der Planungssperimeter befindet sich im Gewässerschutzbereich Au, welcher Gebiete umfasst, 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.</p> <p>Der mittlere Grundwasserspiegel im Planungssperimeter liegt gemäss Grundwasserkarte zwischen 437.5 und 438.0 m ü. M. Das Untergeschoss (Einstellhalle) kommt gemäss aktuellem Projektstand nicht unter dem mittleren Grundwasserspiegel zu liegen.</p>
Baugrund	<p>Der Baugrund der an den Perimeter angrenzenden Parzellen ist sehr unterschiedlich aufgebaut. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss die Sickerfähigkeit des Baugrunds im Perimeter mittels Baugrunduntersuchungen analysiert werden.</p>
Altlasten	<p>Im Planungssperimeter sind keine Altlasten bekannt. Der Kataster der belasteten Standorte enthält keinen Eintrag.</p>

## 7. Verfahren

### 7.1 Projektorganisation

Für die Erarbeitung der Planung wurde eine Begleitgruppe gebildet aus Vertretern der Gemeinde (Ruedi Frey, Leiter Abteilung Bau und Planung), der Grundeigentümerin (Martin Schweizer, Stiftung Alterssiedlungen Lyss) und der kantonalen Denkmalpflege (Ralph Schmidt), den Projektverfassern (Arni Architekten AG, Lyss) und dem beauftragten Planungsbüro (ecoptima ag, Bern).

### 7.2 Terminübersicht (ZPP und UeO)

Workshopverfahren zur Erarbeitung des Richtprojekts	August - Oktober 2015
Entwurf Zonenplan- und Baureglementsänderung sowie Überbauungsordnung	Oktober /November 2015
Behandlung in Bau- und Planungskommission	02.12.2015
Freigabe Mitwirkung durch Gemeinderat	14.12.2015
Infoveranstaltung für Anwohner	16.12.2015
Öffentliche Mitwirkung	11.01.-05.02.2016
Bereinigung aufgrund der Mitwirkung	Februar - Juni 2016
Behandlung in Bau- und Planungskommission und Freigabe Vorprüfung durch den Gemeinderat	August 2016
Kantonale Vorprüfung	September - Februar 2017
Bereinigung aufgrund der kantonalen Vorprüfung	März - Juli 2017
Verhandlungen Planungsmehrwert / Grundeigentum	August - Dezember 2017
Öffentliche Auflage	Januar / Februar 2018
Einspracheverhandlungen	Mai 2018
Beschlussfassung im Gemeinderat (ZPP)	April 2019
Beschlussfassung Grosser Gemeinderat (ZPP)	Mai 2019
Beschlussfassung im Gemeinderat (UeO)	Juli 2019
Genehmigung AGR	anschliessend

## **7.3 Planungsverfahren**

### **7.3.1 Workshopverfahren**

Die Erarbeitung des Richtprojekts erfolgte in Rahmen eines begleiteten Workshopverfahrens zwischen August und Oktober 2015.

### **7.3.2 Mitwirkung**

Die öffentliche Mitwirkung für die Zonenplan- und Baureglementsänderung sowie die Überbauungsordnung erfolgte zeitgleich vom 11. Januar bis zum 5. Februar 2016. Die Planung lag während der Mitwirkungsfrist auf der Abteilung Bau und Planung der Gemeinde Lyss zur Einsicht auf. Zusätzlich fand vor der Mitwirkung am 16. Dezember 2015 eine Orientierung der Nachbarn statt, an welcher Vertreter der Stiftung Alterssiedlungen, der Gemeinde und des Planungsbüros den interessierten Nachbarn die Planung vorstellten und Fragen beantworteten.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind zwei schriftliche Eingaben zur UeO eingegangen, welche aber hinsichtlich Dossier Zonenplan- und Baureglementsänderung keinen Anpassungen verlangten.

### **7.3.3 Vorprüfung**

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Planungsunterlagen im Rahmen der Vorprüfung auf ihre Rechtmässigkeit geprüft. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 8. Februar 2017. Aufgrund der Vorprüfung wurden insbesondere folgende Anpassungen der ZPP-Bestimmungen vorgenommen:

- Ergänzung und Festlegung von aufgrund der BMBV erforderlichen Definitionen und Massen: Definition oberirdische Geschossfläche, Festlegung massgebendes Terrain aus planerischen Gründen, Masse für Kleinbauten und für Unterniveaubauten,
- Festlegung des Masses, um das der Bestand erweitert werden darf,
- Festlegung der Hochwasserschutzkote auf Grundlage eines Fachgutachtens.

### **7.3.4 Öffentliche Auflage**

Nach Abschluss der Vorprüfung und Bereinigung der Planungsunterlagen findet die öffentliche Auflage statt. Während der Auflagefrist kann schriftlich Einsprache erhoben werden. Diese ist zu begründen. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff. BauG. Während der öffentlichen Auflage der gesamten Planung (ZPP und UeO) vom 16. März bis 16. April 2018 ging eine Einsprache ein, die sich gegen die ZPP richtete. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen konnte diese erfolgreich behandelt werden. Es liegen keine unerledigten Einsprachen vor.

### **7.3.5 Beschlussfassung und Genehmigung**

Die Beschlussfassung der Zonenplan- und Baureglementsänderung erfolgt durch den Grossen Gemeinderat. Anschliessend erfolgt das Genehmigungsverfahren durch das AGR.