GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Lyssach

Revision der Ortsplanung



Erläuterungsbericht

Die Revision der Ortsplanung besteht aus:

- Baureglement
- Zonenplan
- Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren

Weitere Unterlagen:

- Inventarplan
- Erläuterungsbericht
- Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Januar 2022

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

Impressum

Planungsbehörde:
Gemeindeverwaltung Lyssach
Hubelsgasse 24
3421 Lyssach

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

Bearbeitung:
Thomas Federli, dipl. Geograf
Barbara Bütikofer, Geografin M.A.
Fabienne Herzog, Geografin MSc

Lyssach\OP-Revision 05707\4_Resultate\08_Erläuterungsbericht\05707_EB_220112_GE/tf/fh

Inhalt

1.	**Ausgangslage**	**5**
1.1	Planungsinstrumente der Gemeinde	5
1.2	Übergeordnete Grundlagen	5
1.3	Zielsetzungen und Vorgehen	6
1.4	Organisation	7
2.	**Analyse und Entwicklungsziele**	**8**
2.1	Siedlung	8
2.2	Verkehr	13
2.3	Landschaft	15
3.	**Zonenpläne**	**16**
3.1	Inhalte	16
3.2	Wichtige Änderungen	17
3.3	Baulandbedarf Wohnen	19
3.4	Bauinventar, ISOS	19
3.5	Festlegung der Gewässerräume	20
3.6	Landschaftsschutzgebiete	23
3.7	Umsetzung der Gefahrenkarte	24
3.8	Waldfeststellung	25
3.9	Verkehrszone	26
4.	**Baureglement**	**27**
4.1	Systematik	27
4.2	Übergeordnetes Recht	27
4.3	Wichtige Änderungen	28
5.	**Behördenverbindliche Planungsinstrumente**	**34**
5.1	Richtplan Siedlung	34
5.2	Richtplan Verkehr	34
6.	**Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)**	**35**
6.1	Siedlungsentwicklung nach innen	35
6.2	Ortsbildschutz und Denkmalpflege	36
6.3	Verkehr	36
6.4	Lärm- und Luftbelastung	37
6.5	Energie	37
6.6	Ökologie, Natur- und Landschaftsschutz	38
6.7	Gewässerschutz	38
6.8	Naturgefahren	38
6.9	Störfallvorsorge	39
6.10	Kulturland, Fruchtfolgeflächen	39

7. Verfahren **40**
7.1 Ablauf und Termine 40
7.2 Mitwirkung 40
7.3 Vorprüfung und Bereinigung 40
7.4 Öffentliche Auflage 41
7.5 Beschlussfassung 42
7.6 Genehmigung 42
7.7 Mehrwertabgabe 42

Anhang **44**
Anhang 1 Übersicht Baulandreserven 44
Anhang 2 Konkordanztabelle zum Baureglement 45
Anhang 3 Beurteilung der dicht überbauten Gebiete 50
Anhang 4 Liste Landschaftsinventar 57
Anhang 5 Gutachten Hochwassergefährdung 59

1. Ausgangslage

1.1 Planungsinstrumente der Gemeinde

Die rechtsgültige baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Lyssach, bestehend aus dem Baureglement und dem Zonenplan, wurde am 11. Mai 2005 genehmigt und ist somit seit mehr als zehn Jahren in Kraft. Seither wurden Baureglement und Zonenplan verschiedentlich angepasst, wobei in den meisten Fällen der Erlass von Überbauungsordnungen Auslöser für die Änderungen war.

Im weiteren verfügt die Gemeinde über einen Verkehrsrichtplan vom 28. August 1998, einen Strassenrichtplan vom 18. Juni 1982 und einen Nutzungsrichtplan vom 22. Januar 1980; diese Planungen sind veraltet und werden mit der vorliegenden Revision ersetzt resp. ersatzlos aufgehoben.

Bereits im Mai 2005 wurde zudem zusammen mit der Gemeinde Rüdtligen-Alchenflüh der Richtplan «ESP Aemme-Center» erlassen. Der Teilrichtplan ökologische Vernetzung (TRPöV) für die Teilregion III der damaligen Planungsregion Burgdorf trat am 19. Dezember 2006 in Kraft, per 1. Januar 2017 wurde diese Planung durch den Kanton ausser Kraft gesetzt.

1.2 Übergeordnete Grundlagen

Mit der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes, dem kantonalen Richtplan und der kantonalen Baugesetzgebung wurden in den vergangenen Monaten und Jahren die wichtigsten übergeordneten Vorgaben in wesentlichen Punkten überarbeitet, wodurch sich im Bereich der kommunalen Planung eine Reihe von Änderungen hinsichtlich der Vorgaben und der Methodik der Erarbeitung ergibt. Als Beispiele zu erwähnen sind etwa die Bestrebungen im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung nach innen, die Bestimmungen im Bereich des Kulturlandschutzes oder auch die Vorgaben und Möglichkeiten zur Förderung und Sicherung der Baulandverfügbarkeit und zum Ausgleich von Planungsvorteilen.

Auf regionaler Stufe wurde das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) der 2. Generation mit integriertem Agglomerationsprogramm Ende März 2017 genehmigt. Diese Grundlagen wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigt.

Angesichts der weiteren in den letzten Jahren erfolgten Anpassungen im übergeordneten Recht (u.a. BMBV, Gewässerschutz-/Wasserbaugesetzgebung) bzw. in den kantonalen und regionalen Planungsinstrumenten drängt sich aktuell wieder eine Gesamtrevision der baurechtlichen Grundordnung auf.

1.3 Zielsetzungen und Vorgehen

Die Ortsplanungsrevision verfolgt folgende generellen Zielsetzungen:
- Definieren der kommunalen Entwicklungsziele.
- Überprüfung und Anpassung der kommunalen Planungsinstrumente (Zonenpläne, Baureglement) gemäss den aktuellen kommunalen und kantonalen Anforderungen.
- Erarbeitung der neuen Planungsinstrumente Natur- und Landschaftsinventar sowie des Verkehrsrichtplans.

Die Revision der Ortsplanung wird in zwei Phasen gegliedert:

Phase 1: Konzeptionelle Planung
In der Phase 1 werden die Rahmenbedingungen sowie die räumlichen und thematischen Schwerpunkte der Entwicklung der Gemeinden in den nächsten 30 Jahren definiert.

Phase 2: Richt- und Nutzungsplanung
In der 2. Phase werden die Entwicklungsabsichten der 1. Phase konkretisiert und in den kommunalen Planungsinstrumenten grundeigentümerverbindlich (Zonenplan und Baureglement) respektive behördenverbindlich (Richtplan Verkehr) umgesetzt. Ebenfalls in der 2. Phase wird das Natur- und Landschaftsinventar erarbeitet. Zusammen bilden die Instrumente den Rahmen für die Ortsentwicklung der nächsten 10 bis 15 Jahre.

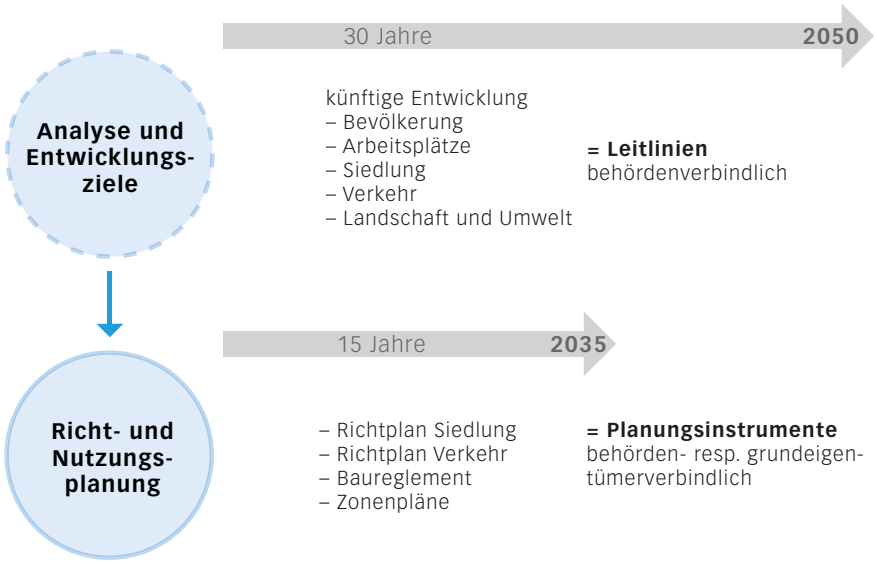


Abb. 1 Die zwei Phasen der Ortsplanungsrevision

1.4 Organisation

Für die Revision der Ortsplanung wurde folgende Projektorganisation eingesetzt:

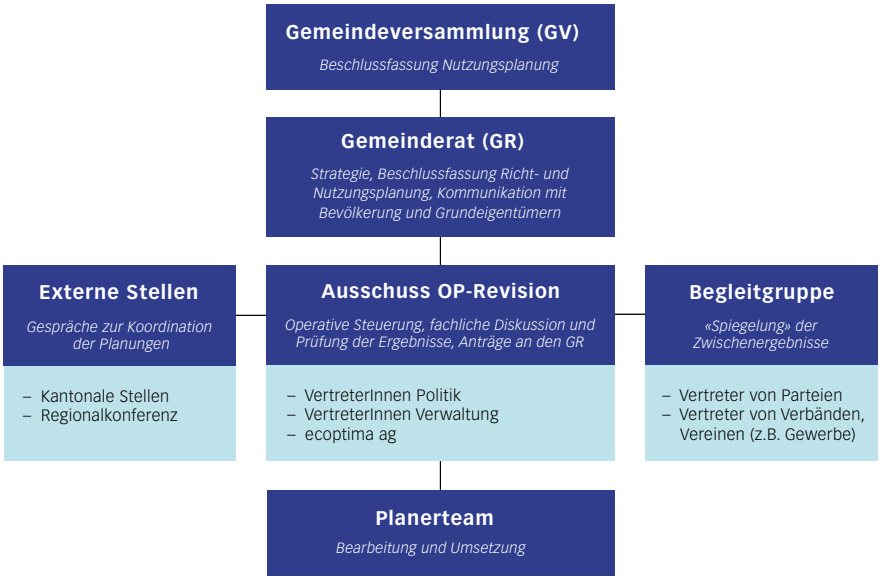


Abb. 2 Projektorganisation der Ortsplanungsrevision Lyssach

Ausschuss

Zentrales Element der Organisation ist der Ausschuss unter der Leitung des Gemeindepräsidenten. Darin vertreten sind Mitglieder des Gemeinderates und der Baukommission, die Gemeindeverwaltung sowie das beauftragte Planungsbüro. Der Ausschuss übernimmt die operative Steuerung.

Begleitgruppe

Als prozessbegleitendes Organ wurde eine Begleitgruppe (BG) eingesetzt. Diese besteht aus Mitgliedern der Ortsparteien, der IG Verkehr, der Flurgenossenschaft, der Burgergemeinde, der Seniorinnen- und Seniorenkommission sowie Privatpersonen als VertreterInnen der verschiedenen Quartiere.

Gemeinderat

Der Gemeinderat ist die verantwortliche Planungsbehörde. Er wird durch die im Ausschuss vertretenen Mitglieder regelmässig über den Stand der Ortsplanungsrevision informiert. In seine Kompetenz fällt die Beschlussfassung der behördenverbindlichen Richtpläne.

Gemeindeversammlung

Der Gemeindeversammlung obliegt die Beschlussfassung der grundeigentümerverbindlichen Instrumente der baurechtlichen Grundordnung (Zonenpläne und Baureglement).

Partizipation

Die Erarbeitung des vorliegenden Berichts erfolgte im Wesentlichen durch den Ausschuss. Im Rahmen einer Sitzung der Begleitgruppe wurden die Entwicklungsabsichten der Einwohnerinnen und Einwohner von Lyssach eruiert, beziehungsweise die Resultate gespiegelt.

2. Analyse und Entwicklungsziele

Die nachfolgenden Inhalte wurden im Vorfeld der Ortsplanungsrevision erarbeitet und mit der Begleitgruppe und den zuständigen Behörden diskutiert. Aufgrund von später gewonnenen Erkenntnissen oder basierend auf geänderten übergeordneten Vorgaben sind die ursprünglichen Zielsetzungen nicht überall deckungsgleich mit den effektiv erzielten Resultaten.

2.1 Siedlung

2.1.1 Entwicklung der vergangenen Jahre

Bevölkerung
Lyssach verzeichnete in den letzten rund 30 Jahren ein Bevölkerungswachstum von ca. 25%, was einem Zuwachs von ca. 280 Personen entspricht. Seit 2010 ist die Bevölkerungszahl leicht rückläufig. Im vergleich mit den umliegenden Gemeinden verzeichnet Lyssach ein deutlich unterdurchschnittliches Wachstum.

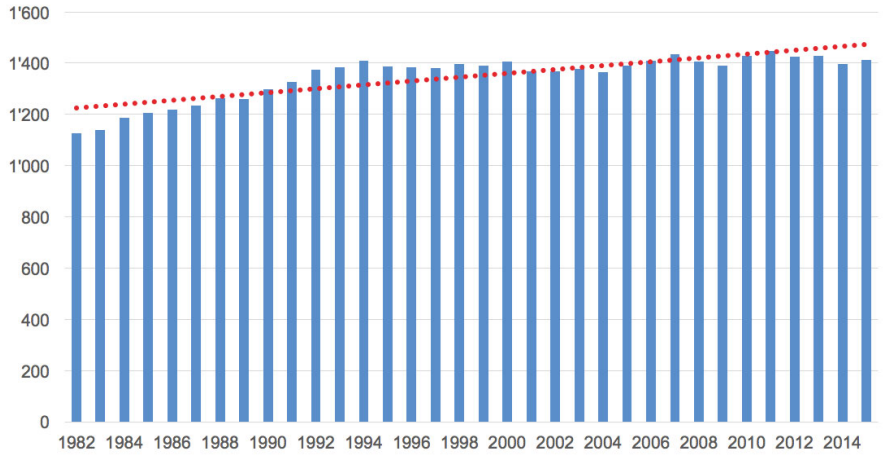


Abb. 3 Bevölkerungsentwicklung von 1982 bis 2014 (Quelle: BFS, ESPOP bis 2010, STATPOP ab 2011)

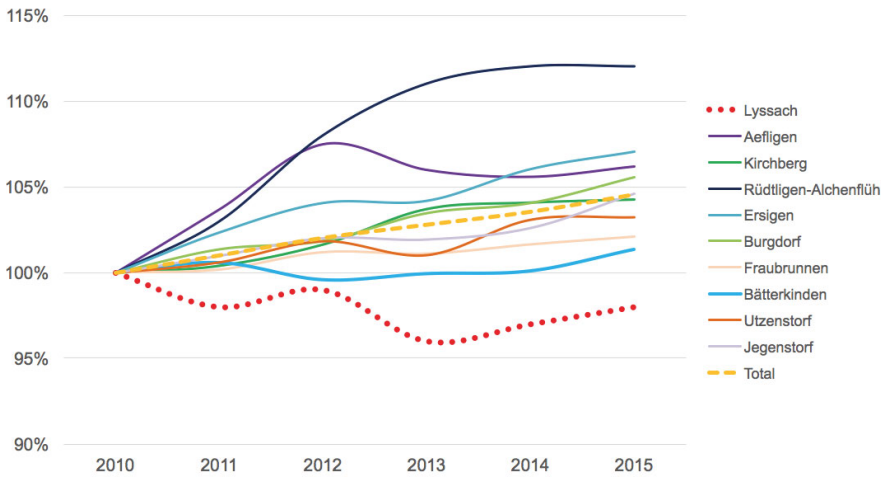


Abb. 4 Bevölkerungsentwicklung von 2010 bis 2015 im Vergleich mit umliegenden Gemeinden (Quelle: BFS, STATPOP)

Altersstruktur

Lyssach wächst – wie die meisten Gemeinden – hauptsächlich in der Altersgruppe der 20- bis 64-jährigen, während die Zahl der Jugendlichen eine auffällige, vergleichsweise überdurchschnittliche Abnahme verzeichnet. In relativen Zahlen verzeichnet die Altersgruppe der über 65-Jährigen das mit Abstand grösste Wachstum, ihr Anteil hat sich seit 1970 beinahe verdoppelt.

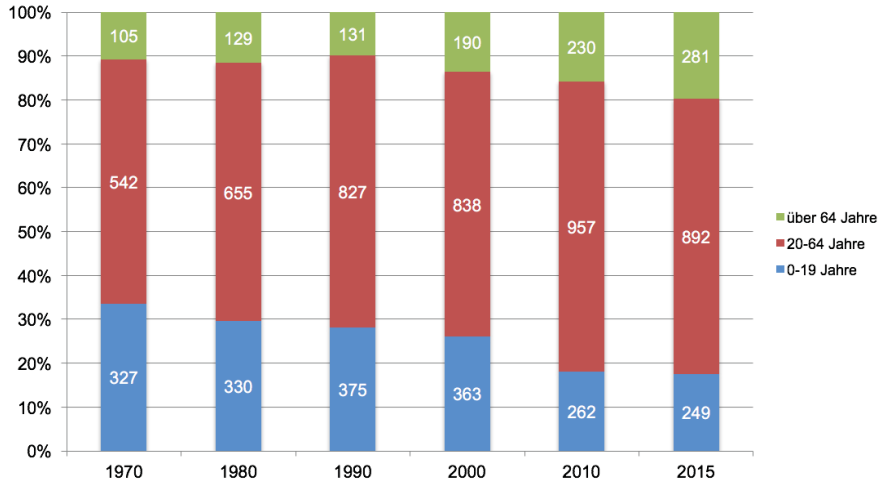


Abb. 5 Entwicklung der Altersstruktur von 1970 bis 2015 (Quelle: BFS, ESPOP/STATPOP)

Arbeitsplätze

Nach einem deutlichen Anstieg der Anzahl der Beschäftigten zwischen 2005 und 2008 ist die Zahl nach 2011 wieder zurück gegangen, insgesamt sind die Zahlen jedoch relativ stabil. Der Rückgang ist vor allem im 2. und 3. Sektor zu beobachten. Klar dominierend ist der Dienstleistungssektor mit 1'202 Arbeitsplätzen, welche grösstenteils in der «Shopping-Meile» angesiedelt sind. Die Anzahl der Beschäftigten im landwirtschaftlichen Sektor ist in den letzten zehn Jahren relativ stabil geblieben. Bemerkenswert ist, dass Lyssach über fast gleich viele Arbeitsplätze wie Einwohner verfügt.



Abb. 6 Entwicklung er Anzahl Beschäftigten von 2005 bis 2014 (Quelle: BFS, ESPOP/STATPOP)

Wohnen und Bautätigkeit

Seit dem Jahr 2000 wurden rund 40 Gebäude (davon 26 freistehende Einfamilienhäuser und 4 Mehrfamilienhäuser) mit insgesamt 69 Wohnungen erstellt. Die Anzahl **Wohnungen pro Gebäude** liegt bei ca. 1.5 und ist in der Tendenz leicht abnehmend. Das heisst, es werden nach wie vor mehr Einfamilien- als Mehrfamilienhäuser erstellt.

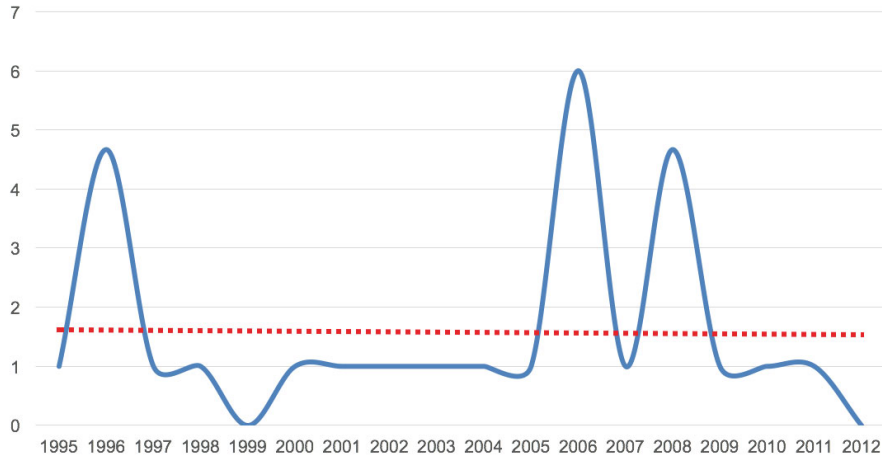


Abb. 7 Wohnungen pro Gebäude von 1995 bis 2012 (Quelle: BFS, basierend auf Bau- und Wohnbaustatistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik)

Die Werte und Entwicklungen zur **Wohnungsbelegung** entsprechen mit 2.2 Personen pro Wohnung dem kantonalen Durchschnitt: Tendenziell nimmt die Anzahl Personen pro Haushalt ab und der Wohnflächenbedarf pro Kopf zu. Der **Wohnflächenbedarf** pro Person in Lyssach ist im Vergleich zum Kanton Bern und dem ehemaligen Amtsbezirk Burgdorf leicht überdurchschnittlich. Diese Zahl widerspiegelt die vergleichsweise hohe Bautätigkeit im Bereich der Einfamilienhäuser. Der stetig steigende Wohnflächenbedarf pro Kopf hat zur Folge, dass nur schon zur Aufrechterhaltung der Bevölkerungszahl zusätzliche Geschossfläche bereitgestellt werden muss, sei es durch bauliche Verdichtung oder durch Einzonung von zusätzlichem Bauland.

Die **Leerwohnungsziffer** pendelte in den letzten 20 Jahren um den Schwellenwert von 1% (vgl. Abbildung 8). Die Grafik spiegelt die Bautätigkeit in der Gemeinde wider, die erkennbaren Spitzen entsprechen den Bauabschlüssen neuer Wohnüberbauungen. Insgesamt wird der bestehende und neu geschaffene Wohnraum in Lyssach effektiv genutzt, d.h. es wird marktgerecht gebaut.

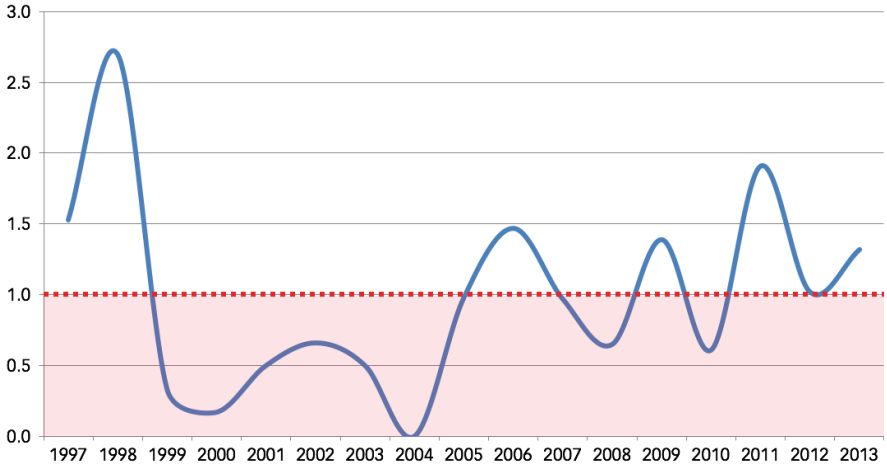


Abb. 8 Leerwohnungsziffer von 1997 bis 2013 (Quelle: BFS, basierend auf Leerwohnungszählung, Bau- und Wohnbaustatistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik)

Baulandbedarf

Durch die Bautätigkeit sowie die Entwicklungen im Bereich Wohnen sind die Baulandreserven in Lyssach seit der letzten Ortsplanungsrevision auf rund 1 ha geschrumpft. Die Angaben beruhen auf Berechnungen des kantonalen Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) und wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision verifiziert. Die Reserven sind über das ganze Gemeindegebiet verteilt. Es fehlt an grossen, zusammenhängenden und gut bebaubaren Flächen.

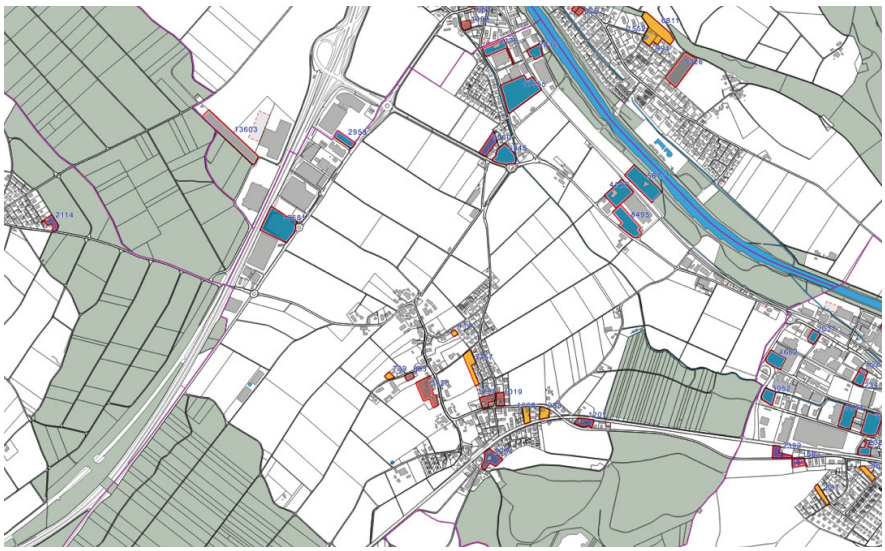


Abb. 9 Unüberbaute Bauzonen (Quelle: Geoportal des Kantons)

2.1.2 Entwicklungsziele Siedlung

Wohnen / Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungswachstum von ca. 10% bis 2045

Lyssach strebt in Zukunft ein moderates Wachstum an, um eine attraktive Wohngemeinde zu bleiben und im Wettbewerb mit den Nachbargemeinden bestehen zu können. In Anbetracht der kantonalen Vorgaben visiert

Lyssach in den nächsten rund 30 Jahren ein Bevölkerungswachstum von ca. 10% an. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 200 Einwohnerinnen und Einwohnern bis 2045. Zum Vergleich: der kantonale Richtplan sieht für Lyssach ein Bevölkerungswachstum von 8% bis 2030 vor (Referenz: 2013), was bis 2045 einem Wachstum von rund 15% entspricht.

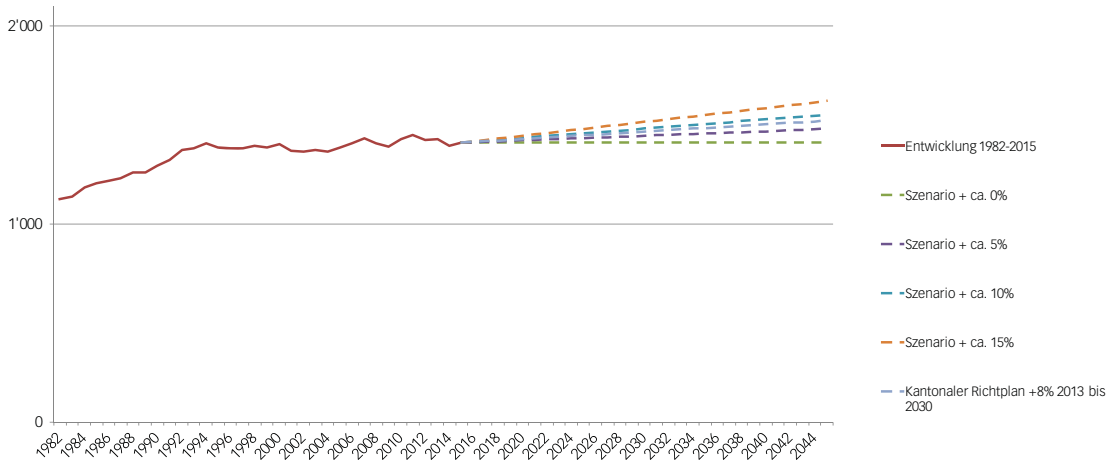


Abb. 10 Bevölkerungsszenarien bis 2045

Gemischten Wohnungsbau fördern

In Lyssach wird eine Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen und damit ein ausgeglichener Bevölkerungsmix angestrebt. Dabei soll insbesondere der Bau von Eigentumswohnungen gefördert werden, da dieses Segment heute tendenziell eher untervertreten ist.

Alterswohnen

Altersgerechte Wohnformen sollen ermöglicht respektive in geeigneter Weise gefördert werden. Entsprechende Massnahmen sollen im Rahmen der Revision geprüft werden. Konkret besteht u.U. die Möglichkeit, dass die Gemeinde eine noch unüberbaute Parzelle erwerben und an diesem Standort altersgerechten Wohnraum schaffen könnte (vgl. Richtplan Siedlung).

Siedlungsentwicklung nach innen

Lyssach strebt primär eine Siedlungsentwicklung nach innen an und möchte nur moderat – mittels flächengleicher Ein- und Auszonungen respektive Umzonungen – in die Fläche wachsen. Die Siedlungsverdichtung soll punktuell, qualitätsvoll und an dafür geeigneten Standorten erfolgen, sowohl in Wohn- wie auch Arbeitszonen. Dabei ist ein sinnvolles Mass zwischen Verdichtung und Freiräumen einzuhalten, um das Ortsbild zu bewahren.

Arbeiten / Arbeitsplatzentwicklung

Arbeitsplatzentwicklung

Lyssach verfügt über praktisch gleich viele Arbeitsplätze wie Einwohner. Lyssach möchte auch in Zukunft ein belebtes Dorf mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Einwohnern und Arbeitsplätzen bleiben. Die bestehenden Arbeitsplätze sollen erhalten bleiben, angestrebt wird ein moderates Wachstum von 5 bis 10%.

Nutzungsmix erhalten

Die Arbeitsplatzentwicklung gilt es in einem regionalen Kontext zu betrachten. In diesem Sinne soll der heute bestehende Nutzungsmix beibehalten werden, wobei künftig vermehrt auch wieder Gewerbe und Industrie anzusiedeln wären.

Öffentliche Einrichtungen

Öffentliche Räume, Sport und Freizeitanlagen erhalten

Die öffentlichen Räume (Schulanlagen, Grünflächen etc.) sowie die bestehenden Sport- und Freizeitanlagen sollen in ihrem Bestand gepflegt und erhalten werden.

2.2 Verkehr

2.2.1 Ausgangslage

Motorisierter Individualverkehr

Lyssach ist dank dem Autobahnanschluss A1 Kirchberg bestens an das übergeordnete Strassennetz angebunden. Problematisch wird der permanent auftretende Umwegverkehr durch das Dorf, welcher aufgrund von Bauarbeiten oder Überlastungen auf dem übergeordneten Strassennetz entsteht und zukünftig noch zunehmen dürfte. Die Verkehrsbelastung auf der Schachenstrasse liegt gemäss einer aktuellen Schätzung bei rund 17'000 bis 18'000 Fahrzeugen pro Tag (DTV), auf der Dorfstrasse bei rund 4'600 DTV (Verkehrszählung 2013).

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) sieht für Lyssach im Zeitraum von 2015 bis 2018 die Verkehrssanierung der Kantonsstrasse 23 Industriezone Lyssach vor.

Öffentlicher Verkehr

Die Anbindung der Gemeinde an den öffentlichen Verkehr kann dank den Bahn- und Busverbindungen als gut bezeichnet werden. Die Bauzonen gelten mit Ausnahme des Quartiers Husmatte als ÖV-erschlossen im Sinne des kantonalen Richtplans (mehrheitlich Erschliessungsgüteklasse C und D). Für einzelne Höfe am Rebberg, am Schachengutweg und an der Storretenstrasse sowie den südlichen Teil der Industriezone Ussere Schache an der Industriestrasse fehlt eine ÖV-Erschliessung. Für die Weiterentwicklung von Lyssach ist es wichtig, eine gute ÖV-Erschliessung aufrecht erhalten zu können.

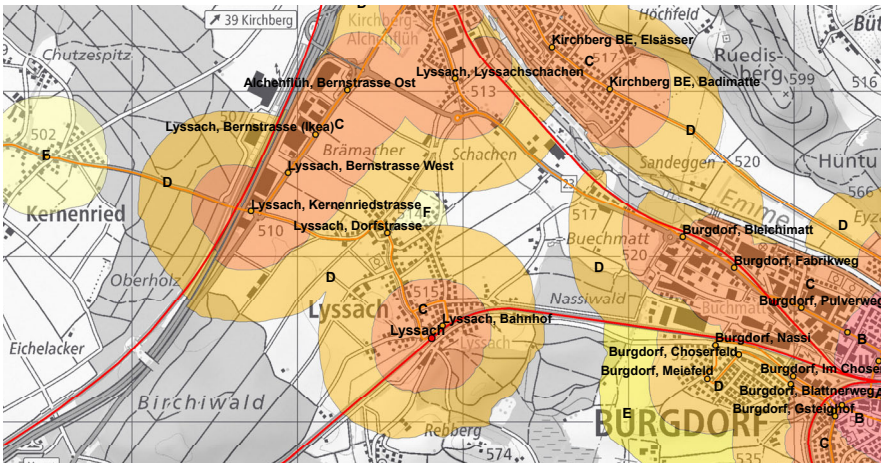


Abb. 11 ÖV-Güteklassen (Quelle: Geoportal des Kantons)

Langsamverkehr

Gemäss kantonalem Sachplan Veloverkehr verlaufen mehrere Alltagsrouten durch Lyssach. Im Bereich der Schachenstrasse weist der Sachplan eine Netzlücke aus. Handlungsbedarf besteht bei der Verbesserung im Bereich der Veloständer am Bahnhof. Gewünscht ist ein verbessertes und grösseres Angebot. Die Veloparkierung liegt jedoch in der Kompetenz der SBB. Das RGSK Emmental sieht die Realisierung einer Veloabstellanlage beim Bahnhof Lyssach vor.

Der Sachplan Wanderroutennetz weist eine Hauptwanderroute durch Lyssach aus. Zudem verlaufen einige historische Verkehrswege durch die Gemeinde, die jedoch aufgrund ihrer Kategorisierung keinen Einfluss auf die Ortsplanung haben. Bestandteil des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind lediglich einzelne Abschnitte der Bernstrasse.

Verkehrssicherheit

Handlungsbedarf besteht vor allem im Bereich der Ortsdurchfahrt. Die Verträglichkeit zwischen dem motorisierten Individualverkehr und dem Langsamverkehr soll verbessert werden.

2.2.2 Entwicklungsziele Verkehr

ÖV-Angebote beibehalten

Das aktuelle ÖV-Angebot wird als gut erachtet und soll mindestens auf diesem Stand beibehalten werden. Die im RGSK vorgesehene Taktverdichtung wird unterstützt.

Ortsdurchfahrt

Die Verträglichkeit zwischen dem motorisierten Individualverkehr und dem Langsamverkehr soll verbessert werden. Dazu sollen insbesondere Massnahmen auf resp. entlang der Dorfstrasse geprüft werden. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auf die Schulwegsicherheit zu legen. Zudem soll das Dorf vom Umwegverkehr befreit werden, indem die Ortsdurchfahrt im Vergleich zur Schachenstrasse durch bauliche oder durch signalisationstechnische Massnahmen weniger attraktiv gestaltet wird.

Bike+Ride verbessern

Am Bahnhof ist ein gutes Angebot an Bike+Ride-Plätzen sicherzustellen. Die Gemeinde setzt sich für die Schaffung eines entsprechenden Angebots ein.

2.3 Landschaft

2.3.1 Ausgangslage

Landschaftsplanung

Lyssach liegt innerhalb der Perimeters des regionalen Teilrichtplans Landschaft Emmental aus dem Jahr 2015. Der Richtplan definiert für Lyssach ein grosszügiges Landschaftsschutzgebiet, welches die Gemeinde im Norden umschliesst (vgl. Abb. 12). Im Bereich dieses Gebiets wird gleichzeitig eine Siedlungstrennlinie definiert. Das Landschaftsschutzgebiet ist auch im RGSK der 2. Generation enthalten (vgl. Abb. 13) und muss im Rahmen der Ortsplanungsrevision auf kommunaler Stufe in geeigneter Weise umgesetzt werden.

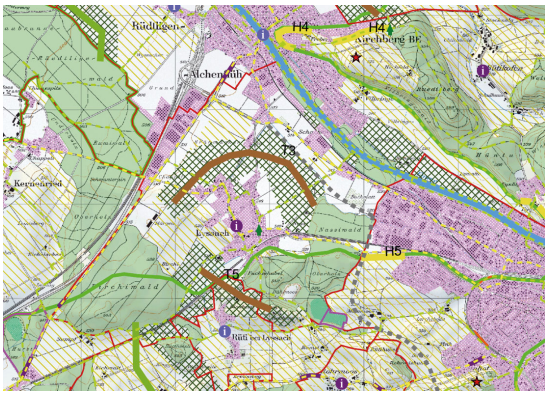


Abb. 12 Regionaler Teilrichtplan Landschaft

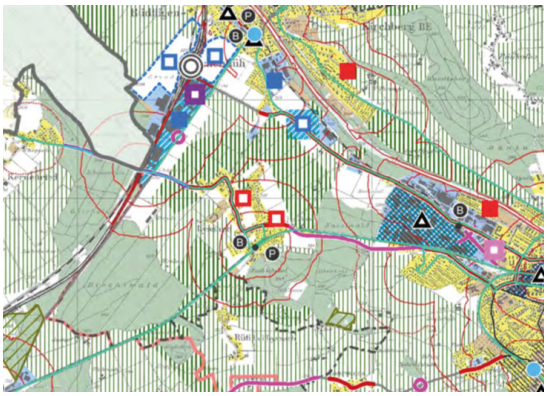


Abb. 13 RGSK Emmental, 2. Generation

Naherholung

Die Gemeinde Lyssach verfügt mit der Emme im Lyssachschachen über ein attraktives Naherholungsgebiet. Die Landschaft zeichnet sich durch weite Ebenen und sanfte Hügelzüge aus, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Mit dem Birchiwald und den Wäldern entlang der Emme verfügt die Gemeinde zudem über wichtige ökologische Refugien.

Naturgefahren

In Bezug auf Naturgefahren besteht in der Gemeinde eine gewisse Gefährdung durch Hochwasser aus der Emme. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision gilt es die Gefahrenkarte zu überarbeiten und die nötigen Gewässerräume zu definieren.

2.3.2 Entwicklungsziele Landschaft

Umsetzung Landschaftsschutzgebiete

Die Ausdehnung des regionalen Landschaftsschutzgebiets soll geprüft und in der kommunalen Nutzungsplanung situationsgerecht umgesetzt werden.

Erarbeitung Landschaftsinventar

Das bestehende Natur- und Landschaftsinventar, in welchem der Ausgangszustand der vorhandenen Objekte aus den Themenbereichen Landschaft und Ökologie/Biodiversität dargestellt wird (Ebene Bund, Kanton, Region und Gemeinde), wird überprüft und aktualisiert.

Intensivlandwirtschaftszone

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision prüft die Gemeinde die Schaffung einer Intensivlandwirtschaftszone.

Erneuerbare Energieträger

Lyssach unterstützt den Einsatz erneuerbarer Energieträger. Bei der Erarbeitung des Baureglements ist darauf zu achten, dass keine zusätzlichen Hürden für erneuerbare Energieträger geschaffen werden. Auf über die kantonalen Mindestvorgaben hinaus gehende Bestimmungen im Bereich Energie soll jedoch verzichtet werden.

3. Zonenpläne

Die Zonenpläne bilden zusammen mit dem Baureglement die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Sie enthalten parzellenscharfe Festlegungen, die Rechtswirkung ist grundeigentümerverbindlich.

3.1 Inhalte

Der Zonenplan 1:2'500 unterscheidet zwischen Bauzonen, Verkehrszone, Landwirtschaftszone sowie Schutzgebieten. Die gemäss der Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes resp. der kantonalen Wasserbaugesetzgebung errechneten Gewässerräume werden im Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren in Form von flächigen Korridoren (innerhalb der Bauzone) oder von Gewässerachsen mit Farbcodierung dargestellt und grundeigentümerverbindlich verankert (vgl. Kap. 3.5). Die Gefahrengebiete gemäss der revidierten Gefahrenkarte der Gemeinde werden ebenfalls in diesem Plan dargestellt (vgl. Kap. 3.7).

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde eine umfassende Überprüfung der rechtsgültigen Bauzonen vorgenommen und der Zonenplan wo nötig den tatsächlichen Gegebenheiten oder den Anforderungen und Begehren von Gemeinde und Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern entsprechend angepasst.

Auffallend sind die vergleichsweise grosszügig ausgeschiedenen Grünzonen. Sie dienen im Sinne der entsprechenden Bestimmung im Baugesetz zur Gliederung die Siedlung, zur Freihaltung von Grünräumen im Ortsinnern sowie als Umgebungsschutz von Baudenkmälern resp. der Freihaltung wichtiger Ortsansichten. Die Grünzonen wurden im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision als Ersatz für die bisherigen Schutzgebiete. Bei den Grünzonen handelt sich ausnahmslos um landwirtschaftlich genutzte und als landwirtschaftliche Nutzfläche kategorisierte Areale. Anpassungen erfolgen im Rahmen der Ortsplanungsrevision bloss punktuell (vgl. Ziff.

3.2.3, 3.2.4 und 3.2.6). Aufgrund der Anpassung des kant. Baugesetzes per 1. April 2017 muss für die vereinzelt bestehenden Kleinbauten und Anlagen eine Besitzstandsregelung eingeführt werden (vgl. Ziff. 4.3.3).

Aufgrund eines Begehrens geprüft, jedoch zum aktuellen Zeitpunkt verworfen wurde die Schaffung einer Intensivlandwirtschaftszone im Bereich des bestehenden Schweinemastbetriebs im Gebiet Mergelen. Die Frage wird sich zu einem späteren Zeitpunkt in Kenntnis der sich laufend verändernden Tierhaltungsbestimmungen mutmasslich erneut stellen. Der Gemeinderat behält sich vor, die Schaffung der Zone bei Bedarf neu zu prüfen und bei einem positiven Entscheid eine entsprechende Änderung der Grundordnung anzugehen.

Ebenfalls bereits in Abklärung, jedoch zum Zeitpunkt des Erlasses der revidierten Ortsplanung noch nicht spruchreif ist eine Anpassung der planungsrechtlichen Vorgaben im Bereich der Parzellen Nrn. 284, 1032 und 1033 an der Schachenstrasse. Auch hier behält sich der Gemeinderat vor, eine nachträgliche Korrektur bspw. in Form einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG zu prüfen und umzusetzen.

3.2 Wichtige Änderungen

3.2.1 Einzonung Hubelsgasse

An der Hubelsgasse wird ein weitgehend überbautes Areal auf Parz. Gbbl.-Nr. 35 neu der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG2 zugeordnet. Gemäss dem Geoportal des Kantons gilt der nordöstliche Parzellenteil (schmale, spitz zulaufende Fläche) als Fruchtfolgefläche, was mit Blick auf die Anforderungen an solche Flächen nicht nachvollziehbar ist. Hingegen bewirkt die Einzonung einen Kulturlandverlust im Umfang von rund 1'300 m² (ca. 20% der Gesamtfläche). Die eingezonten Teile der Parzelle gelten als weitgehend überbaut, weshalb keine minimale Dichte festgelegt werden muss. Die Fläche verfügt über ein sehr gute ÖV-Erschliessung, sie ist je ca. hälftig den Erschliessungsgüteklassen C und D zugeordnet.

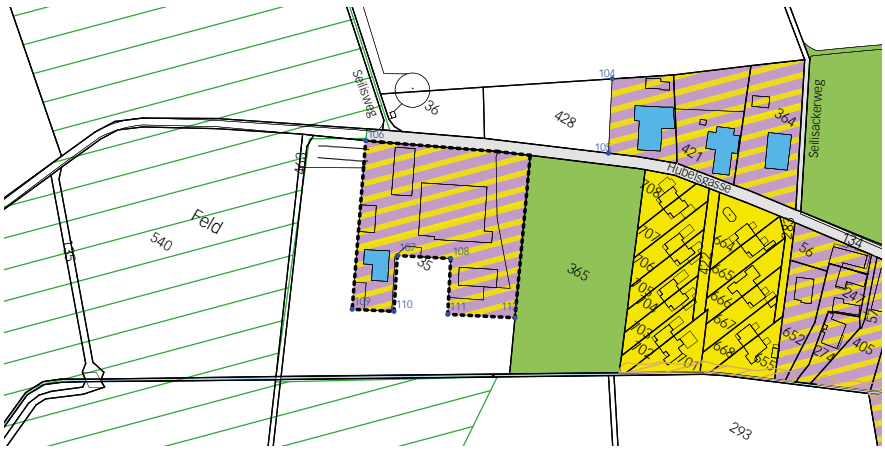


Abb. 14 Die neue Bauzone an der Hubelsgasse (Bildmitte)

3.2.2 Umzonung ZPP A «Brähmacher»

Im Zusammenhang mit der Neufassung der Bestimmungen zur ZPP A «Brähmacher» wird der ZPP-Perimeter marginal verändert. Konkret wird die südwestliche Grenze des Wirkungsbereichs im Bereich des Kanalsträsschens auf die Parzellengrenze zurückgenommen. Der Einbezug eines kurzen Abschnitts des Kanalsträsschens (Gemeindestrasse) ist weder aus planerischer noch aus betrieblicher Sicht sinnvoll und notwendig. Zu den ZPP-Bestimmungen siehe Kap. 4.3.2.

3.2.3 Auszonung Dorfstrasse

Auf Parz. Gbbl.-Nr. 209 an der Dorfstrasse wird auf die Grünzone verzichtet und die Fläche von 2'952 m^2 wieder der Landwirtschaftszone zugeordnet. Der Zweck und insb. die Abgrenzung der Grünzonenfläche sind aus heutiger Sicht nicht nachvollziehbar. Mit der Auszonung bleibt die Bebaubarkeit nach wie vor ausgeschlossen, da sich der Hof ansonsten in der Bauzone befindet. Das Areal wird bereits heute als Ackerbauland genutzt, die Eignung als Fruchtfolgefläche ist gegeben. Somit kann die Fläche zu einem späteren Zeitpunkt als Kompensationsfläche für den geplanten Ausbau der Kompostieranlage auf Parz. 72 am Kanalweg dienen.

3.2.4 Umzonung Wiesenweg

Im Bereich westlich des Wiesenwegs wird ein Streifen Bauland mit einer Fläche von 2‘280 m^2 neu der Grünzone zugewiesen, welche ihrerseits zum Schutz des schützenswerten Ortsbildes dient. Mittlerweile ist das gesamte Areal abparzelliert, für die jeweiligen Bauvorhaben wird der zusätzliche Raum nicht benötigt. Die Umzonung erfolgt mit Einverständnis des betroffenen Grundeigentümers.

3.2.5 Einzonung Burgdorfstrasse

An der Burgdorfstrasse wird die bestehende Bauzonengrenze geringfügig gegen Osten verschoben, um dem Gewerbebetrieb die notwendige Fläche für den Umschlag zu gewähren. Die zusätzlich eingezonte Fläche beträgt lediglich 280 m^2, die Anrechenbarkeit an den kommunalen Baulandbedarf ist somit nicht gegeben. Es werden weder landwirtschaftliche Nutzflächen oder Fruchtfolgeflächen tangiert.

3.2.6 Umzonung ehemaliger Bauerngärten

Entlang der Dorfstrasse wurden verschiedentlich winzige Grünzonenflächen bezeichnet, um die bestehenden Bauerngärten im Zonenplan adäquat abzubilden. Verschiedene dieser Bauerngärten wurden inzwischen aufgehoben, so dass die Differenzierung zwischen Dorfzone und Grünzone nicht mehr gerechtfertigt ist. Die Flächen werden neu der Dorfzone D2 zugewiesen, eine spätere Wiederherstellung der Gärten bleibt so grundsätzlich möglich.

3.3 Baulandbedarf Wohnen

Der theoretische Wohnbaulandbedarf der Gemeinde Lyssach gemäss kant. Richtplan, Massnahmenblatt A_01 beträgt 2.4 ha. Die Gemeinde verfügt über verstreute Baulandreserven im Umfang von 1.03 ha. Zudem besteht gemäss den Angaben des Kantons ein relevantes Verdichtungspotenzial von 5.9 ha (Baulandäquivalent), welches aufgrund der zu geringen Raumnutzerdichte (45 statt 53 Raumnutzer pro ha) zusätzlich zu einem Drittel in Abzug zu bringen ist. Der tatsächliche Baulandbedarf liegt somit im negativen Bereich resp. bei null.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird auf Neueinzonungen von unüberbauten Arealen verzichtet. Die Fläche der Neueinzonung an der Hubelsgasse gilt als überbaut und muss nicht an den Baulandbedarf angerechnet werden.

Eine tabellarische Übersicht über die Baulandreserven ist in Anhang 1 zu finden. Eine umfassende Analyse der Gemeindeentwicklung und der Entwicklungspotenziale kann dem separaten Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen entnommen werden.

3.4 Bauinventar, ISOS

Für die Gemeinde Lyssach besteht ein Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege (KDP). Das Inventar umfasst die Baugruppen sowie die schützens- und erhaltenswerten Bauten oder Objekte. Im Unterschied zur rechtsgültigen Ortsplanung erfolgt die Umsetzung des Bauinventars neu in behördenverbindlicher Form. Folglich werden im neuen Zonenplan sämtliche schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler als Hinweis dargestellt. Die Überprüfung der jeweiligen Schutzvermutung erfolgt somit im Rahmen eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens, d.h. wenn am historischen Bau bedeutende Änderungen vorgenommen werden sollen.

Hingegen wird die Baugruppe aus dem Bauinventar den kantonalen Vorgaben entsprechend als so genanntes Ortsbildschutzgebiet grundeigentümerverbindlich verankert, wobei die Abgrenzung parzellenscharf festgelegt wurde. Gemäss Art. 10c BauG ist bei Planungen und Bewilligungsverfahren, welche schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler innerhalb von Baugruppen resp. Ortsbildschutzgebieten betreffen, die kantonale Denkmalpflege in das Verfahren einzubeziehen.

Aktuell werden im Rahmen des Projekts «Bauinventar 2020» die Bauinventare sämtlicher Gemeinden des Kantons Bern überarbeitet, um der Vorgabe in Art. 10d Abs. 2a BauG zu entsprechen.[1] Die Resultate dieser

1 Gemäss der per 1. April 2017 in Kraft getretenen Bestimmungen darf der Bestand der schützenswerten und der erhaltenswerten Baudenkmäler im Bauinventar sieben Prozent des Gesamtgebäudebestandes des Kantons nicht überschreiten.

Arbeiten liegen vor und werden voraussichtlich im Herbst 2022 veröffentlicht. Bereits in Kraft sind jedoch die Anpassungen im Bereich der Baugruppen, die Festlegungen im Zonenplan erfolgten unter Berücksichtigung dieser Korrekturen.

Das alte Dorf Lyssach ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung verzeichnet. Dank der umfangreichen Grünzonen und deren Wirkung als Nichtbauzone ist gewährleistet, dass der Charakter des historischen Ortsbildes samt Umgebung erhalten bleibt. Die aus dem ISOS abzuleitenden Anliegen sind somit bereits in der rechtsgültigen baurechtlichen Grundordnung abgebildet.

Die Einstufung als Ortsbild von nationaler Bedeutung bedeutet kein absolutes Bauverbot, vielmehr sind allfällige Planungen und Gesuche situativ zu prüfen und abzuwägen. Die im Rahmen der Ortsplanungsrevision getroffenen Massnahmen haben keinerlei negative Auswirkungen hinsichtlich Ortsbildschutz. Bei den im Richtplan Siedlung definierten Massnahmen handelt es sich bloss um Absichten, welche in verschiedener Hinsicht noch zu präzisieren und hinsichtlich der verschiedenen Interessen zu abzuwägen sind. In einem Fall handelt es sich um ein Vorranggebiet von regionaler Bedeutung zur Siedlungserweiterung, ein weiterer Fall betrifft eine angedachte öffentliche Nutzung im Umfeld des Schulhauses.

3.5 Festlegung der Gewässerräume

3.5.1 Grundlagen

Gewässerräume statt –abstände

Mit der Revision der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und der darauf basierenden Revision der kantonalen Wasserbaugesetzgebung werden die bisherigen geschützten Uferbereiche durch die Gewässerräume abgelöst. Anstelle von Gewässerabständen wird der Gewässerraum neu als Korridor festgelegt. Die Korridore sind so zu definieren, dass die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung gewährleistet sind. Die Gewässerschutzverordnung (GschV) des Bundes regelt in den Artikeln 41a bis 41c die Breite des Gewässerraums für Fliess- und stehende Gewässer sowie dessen Nutzung. Der Kanton verweist in der Wasserbaugesetzgebung auf diese Regelung.

Zonenplan Gewässerräume

Bisher galten in Lyssach die in Art. 18 aBR festgelegten Gewässerabstände. Für die Emme war ein Bauabstand von 30 m festgelegt. Diese Abstände werden gemäss geänderter übergeordneter Gesetzgebung (Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes, kantonale Wasserbaugesetzgebung) durch die Festlegung von Gewässerräumen ersetzt. Dazu wird mit dem Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren ein neues Planungsinstrument geschaffen, welches die Gewässerräume grundeigentümerverbindlich festlegt.

Auswirkungen auf die Nutzung

Der Gewässerraum ist grundsätzlich von Bauten und Anlagen freizuhalten und nur extensiv zu bewirtschaften. Ausnahmen sind in Art. 41c GschV

resp. in Art. 525 BR geregelt. Bestehende, rechtmässig bewilligte Bauten und Anlagen geniessen Besitzstandsgarantie.

3.5.2 Umsetzung

Grundlagen und Vorgehen

Massgebend für die Festlegung der Breite des Gewässerraums ist die gerechnete natürliche Gerinnesohlenbreite, welche anhand der effektiven Gerinnesohlenbreite und der Ökomorphologie (Natürlichkeitsgrad des Gewässerlaufs) ermittelt wird, sowie dem Biodiversitätsfaktor des Gewässers.[2] Aus dieser gerechneten natürlichen Gewässerbreite wird der Gewässerraum für jedes einzelne Gewässer unter Berücksichtigung von allfälligen gewässerbezogenen Schutzzielen ermittelt. Zu berücksichtigen ist zudem die strategische Revitalisierungsplanung. Die Festlegungen sind auf Basis der vom Kanton zur Verfügung gestellten Kartengrundlagen «Gewässerentwicklung», «Gewässernetz GNBE» und «Ökomorphologie der Fliessgewässer» erfolgt.

Planinhalte und Hinweise

Es werden folgende Inhalte in den Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren aufgenommen:
- Gewässerraum (Korridor)
- Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet reduziert (Korridor)
- Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet nicht reduziert (Korridor)
- Gewässerachse (Gewässerraum 11 m / 12 m / 14 m / 17 m)

Festlegung Gewässerraumbreite

Im gesamten Gemeindegebiet wurden folgende Gewässerräume differenziert nach der Lage der Gewässer inner- oder ausserhalb des Siedlungsgebiets festgelegt:

Gewässer / Gewässerabschnitt	Gewässerraum
Dorfbach, Gemeindegrenze Süd bis Zufluss Fuchshubelbach	12 m, teilweise erweitert
Dorfbach, Zufluss Fuchshubelbach bis Zufluss Aefligen-Giesse	14 m
Dorfbach, Zufluss Aefligen Giesse bis Gemeindegrenze Nord	18 m
Aefligen-Giesse	14 m
Fuchshubelbach, Hölzlibach	11 m
Meiemoos	11 m, teilweise erweitert
Röteligrabebach, bis Zufluss Meienmoos	11 m
Röteligrabebach, ab Zufluss Meienmoos	12 m
Entlastungskanal zur Emme entlang Gemeindegrenze	5.5 m ab Gewässerachse
Emme	mind. 18 m ab Uferlinie, teilweise erweitert

2 Zur Erläuterung wird auf die Arbeitshilfe «Gewässerraum» des Kantons verwiesen, verfügbar unter www.be.ch/ahop

Erhöhung der Gewässerraumbreite

Art. 41a Abs. 3 und Art. 41b Abs. 2 GSchV verlangen, dass die errechnete Breite der Gewässerräume in gewissen Fällen erhöht wird. Eine Erhöhung ist notwendig zur Gewährung des Schutzes vor Hochwasser, des für eine Revitalisierung erforderlichen Raumes, gewässerbezogener Schutzziele, überwiegender Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes (Schutz der Ufervegetation) und einer Gewässernutzung. Eine Erhöhung der Gewässerraumbreite wurde geprüft und ist nach Kenntnis der Gemeinde (mit Ausnahme der Emme, vgl. unten) für kein Gewässer erforderlich. Die strategische Revitalisierungsplanung des Kantons sieht für das Gemeindegebiet von Lyssach – mit Ausnahme der Emme – keine Massnahmen vor.

Gewässerraum im Siedlungsgebiet

Festlegung als Korridor

Im Bereich des Siedlungsgebiets (insbesondere Bauzonen) werden die Gewässerräume anhand eines die darunter liegende Zone überlagernden Korridors festgelegt (blaue Schraffur). Der Gewässerraum wird in der Regel ab der Gewässermittelachse gemessen und verläuft dem Gewässer folgend symmetrisch. Unterirdische Abschnitte wurden anhand von Begehungen und ergänzenden Kartengrundlagen kartiert.

Dicht überbautes Gebiet

In dicht überbauten Gebieten kann der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten angepasst resp. reduziert werden, soweit der Schutz vor Hochwasser und die Bedürfnisse des Wasserbaus gewährleistet sind. Ausserdem können im dicht überbauten Gebiet auch zonenkonforme Bauten bewilligt werden, wenn keine übergeordneten Interessen entgegenstehen.

Der Gewässerraum des Dorfbachs verläuft in einzelnen Abschnitten durch dicht überbautes Gebiet. Die Abschnitte sind im Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren mit einem grün resp. rot schraffierten Korridor dargestellt und als «Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet» festgelegt (vgl. Anhang 3). Gestützt auf Art. 41a Abs. 4 GschV kann die Breite des Gewässerraums in diesen Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden. Die konkrete Anpassung erfolgt in den grün schraffierten Abschnitten im Rahmen späterer Baubewilligungsverfahren, im rot schraffierten Abschnitt ist sie bereits auf Stufe Ortsplanung erfolgt (12.0 statt 18.0 m).

Festlegung Emme

Der Gewässerraum der Emme wird auf mindestens 18 m ab Uferlinie festgelegt. In den bewaldeten Uferbereichen wird der Gewässerraum bis teilweise bis an die Eisenbahnlinie ausgedehnt, so dass sich Gewässerräume mit bis zu 170 m Breite auf Uferlinie ergeben.

Gewässerraum ausserhalb des Siedlungsgebiets

Festlegung Gewässerachsen und Zuweisung Gewässerraum

Ausserhalb des Siedlungsgebiets werden die Gewässerräume mittels Gewässerachsen und Farbcodierung dargestellt. Die Festlegung der Gewässerachsen ist verbindlich. Der Gewässerraum wird je hälftig ab der Gewässermittelachse gemessen. Bei einem Gewässerraum von 11.0 m ist demnach auf beiden Seiten der Gewässerachse ein Abstand von 5.5 m einzuhalten.

Verzicht auf Festlegung

In bestimmten Ausnahmefällen kann auf die Festlegung von Gewässerräumen verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen wie beispielsweise Hochwasserschutz-, Revitalisierungs- oder Naturschutzprojekte entgegenstehen (Art. 41a Abs. 5 GSchV). Für eingedolte Fliessgewässer ausserhalb der Bauzone (Landwirtschaftszone) werden keine Gewässerräume festgelegt, da die exakte Lage der Gewässer meist nicht bekannt ist. Revitalisierungen und Ausdolungen, die eine Festlegung erfordern würden, sind nicht geplant. Auch sonstige überwiegende Interessen sind nicht bekannt. Im Wald wurde dort ein Gewässerraum festgelegt, wo die exakte Lage des Gewässers aus der amtlichen Vermessung hervorgeht.

3.6 Landschaftsschutzgebiete

Bereits im rechtsgültigen Zonenplan sind gewisse Teile der Kulturlandfläche einem kommunalen Landschaftsschutzgebiet zugeordnet, die entsprechenden Bestimmungen im Baureglement regeln die zulässige Nutzung. Im RGSK der 2. Generation hat die Regionalkonferenz Emmental die regionalen Landschaftsschutzgebiete sehr grossflächig und in nicht durchwegs nachvollziehbarer Lage festgelegt.

Nach dem Verständnis der Gemeinde dient die Bezeichnung von solchen Gebieten dem Schutz von besonders wertvollen Teilen der Natur- und Kulturlandschaft. In der ebenen, weitgehend ausgeräumten und meist durch grossvolumige und insgesamt störend wirkende Zweckbauten begrenzten Landschaft rund um Lyssach ist diese Voraussetzung nur stellenweise gegeben, so dass der das Dorf regelrecht umschliessende neue Gebiet nicht in vollem Umfang übernommen wurde. Zudem wurden die bestehenden Gebäude und Hofgruppen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes «ausgeschnitten», so dass deren Bestand und allenfalls einzelne Erweiterungen gewährleistet sind.

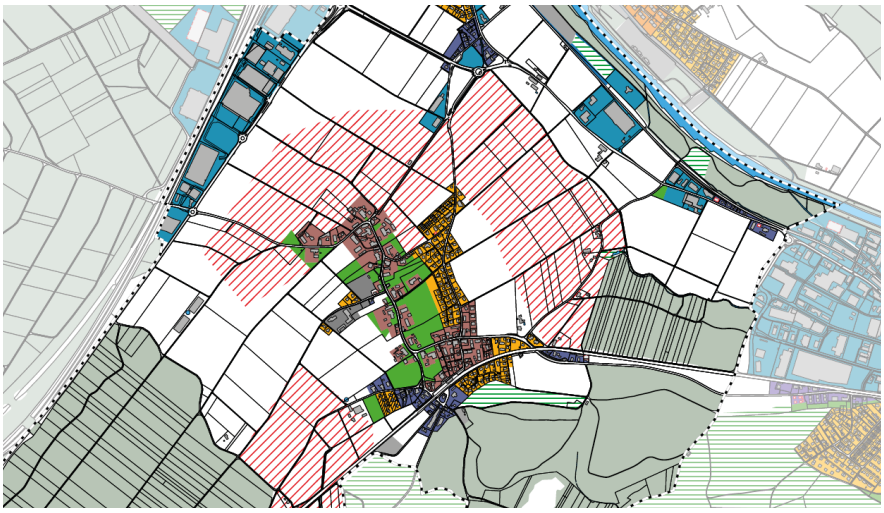


Abb. 15 Landschaftsschutzgebiet gemäss RGSK (rot schraffiert): Insbesondere im Umfeld der ZPP A ganz im Norden ist die Abgrenzung nicht nachvollziehbar und wurde auf kommunaler Stufe entsprechend korrigiert.

Insbesondere im Umfeld der Kompostieranlage und des Gewerbebetriebs an der Kirchbergstrasse (ZPP A) wurde das Landschaftsschutzgebiet reduziert, die im RGSK geforderte Siedlungstrennung bleibt jedoch gewährleistet. Im Gegenzug wurde gegen Osten zusätzliche Flächen aufgenommen. Die gesamte Fläche des im Zonenplan festgelegten Landschaftsschutzgebietes entspricht in etwa derjenigen gemäss RGSK. Die bisherigen Landschaftsschutzgebiete wurden unverändert beibehalten.

3.7 Umsetzung der Gefahrenkarte

3.7.1 Grundlagen

Die Gefahrengebiete mit erheblicher, mittlerer und geringer Gefährdung («rotes», «blaues» und «gelbes Gefahrengebiet») sowie Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe werden im Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren 1:5'000 dargestellt und grundeigentümerverbindlich verankert.[3]

Zur Verbesserung des Hochwasserschutzes entlang des Dorfbachs Lyssach wurde im Gebiet Moos ein Hochwasserrückhaltebecken erstellt, mit dem die Abflussspitzen bei Hochwasser gedämpft und damit die Gefährdung im Unterlauf reduziert werden sollen. Der Spitzenabfluss des Dorfbachs bei einem 100-jährlichen Ereignis (HQ100) wird im Unterlauf von 3.1 m^3/s auf 0.5 m^3/s gedämpft. Obwohl trotz des Rückhaltebeckens kein vollständiger Schutz bis zu einem HQ100 gewährleistet werden kann, wird dennoch eine Vielzahl von Schwachstellen bis HQ100 behoben.

Die Bezeichnung der Gefahrengebiete basiert auf der Grundlage der aktuellen Gefahrenkarte der Gemeinde Lyssach.[4]

3.7.2 Überprüfung der Bauzonen in Gefahrengebieten

Nach Vorgabe des Kantons sind für alle Parzellen im Baugebiet, welche von Gebieten mit erheblicher sowie mittlerer Gefährdung überlagert werden, Schutzvorkehrungen (Objektschutzmassnahmen, Nutzungsbeschränkungen, evtl. Auszonungen) zu prüfen. In dieser Hinsicht betroffen sind zwei Industrie-/Gewerbeareale im nördlichen Gemeindeteil (Parz. Gbbl.-Nr. 571 an der Emmentalstrasse und Parz. Gbbl.-Nr. 1018 an der Schachenstrasse). Zur genaueren Abklärung der Gefährdung wurde für diese beiden Areale eine Gefahrenbeurteilung in Auftrag gegeben (vgl. Anhang 5).

Beurteilung Parz. Gbbl.-Nr. 571

Massgebend für die Gefährdung auf der Parz. Gbbl.-Nr. 571 ist der Austritt am Dorfbach beim Kreisel, direkt oberhalb des untersuchten Grundstücks. Im Hochwasserfall ist beim HQ300 mit Austrittsmengen von rund 1 m^3/s

3 Zur Erläuterung der verschiedenen Gefährdungsstufen wird auf die Arbeitshilfe «Naturgefahren» des Kantons verwiesen, verfügbar unter www.be.ch/ahop; die übergeordneten Bestimmungen dazu sind in Art. 6 BauG enthalten.

4 Mit Schreiben vom 5. Februar 2019 hat das kant. Tiefbauamt die Gefahrenkarte anerkannt.

zu rechnen. Die maximalen Überflutungshöhen werden kurz nach Austritt erreicht. Ein Teil des Wassers, welches oberhalb des Kreisels aus dem Dorfbach austritt, gelangt direkt auf die Parz. Gbbl.-Nr. 571. Der andere Teil überflutet zuerst die Parz. Gbbl.-Nr. 388, südlich des untersuchten Perimeters. Von dort gelangt der Abfluss durch die Fussgängerunterführung auf die untersuchte Parzelle.

Aufgrund der kurzen Dauer des Ereignisses und der eher geringen Austrittsmenge bei einem HQ300 sollte gemäss dem Gutachten ein kompletter Schutz mit Objektschutzmassnahmen, bei einer zukünftigen Überbauung der untersuchten Parzelle, möglich sein. Zur Verhinderung einer relevanten Gefährdungsverlagerung ist bei einer Überbauung darauf zu achten, dass bestehende Fliesswege auf der Parzelle zumindest teilweise offen bleiben. Eine Umleitung der Überflutung auf benachbarte, nicht bebaute Landwirtschaftsflächen im Sinne übergeordneter Hochwasserschutzmassnahmen ist im Rahmen eines Hochwasserschutzprojekts denkbar.

Beurteilung Parz. Gbbl.-Nr. 1018

Massgebend für die Gefährdung auf der Parz. Gbbl.-Nr. 1018 sind Austritte im Oberlauf der Emme beim Elsässerwehr. Im Hochwasserfall ist beim HQ300 mit Austrittsmengen von rund 70 m^3/s zu rechnen. Das Wasser, welches oberhalb des Elsässerwehrs aus der Emme austritt, fliesst linksseitig parallel zur Emme bis ins Siedlungsgebiet von Alchenflüh und anschliessend weiter bis Aefligen.

Die Parz. Gbbl.-Nr. 1018 wird gemäss den Berechnungen direkt aus südöstlicher Richtung angeströmt. Eine Überbauung der Parzelle ist gemäss Gutachten grundsätzlich möglich; es muss allerdings aufgrund der bestehenden Fliesswege bei einer Überflutung beachtet werden, dass Fliesskorridore von Südost nach Nordwest auf der Parzelle weiterhin bestehen bleiben, um eine Gefährdungsverlagerung ins benachbarte Quartier Mülibachacher zu vermeiden. Die Energiehöhen auf der untersuchten Parzelle sind zwar hoch (max. 1.4 m), mit Terrainanpassungen und resp. oder Objektschutzmassnahmen sollte ein Schutz allerdings möglich sein.

Insgesamt zeigt sich, dass eine künftige Überbauung der beiden untersuchten Areale grundsätzlich möglich ist. Auf eine Auszonung im Rahmen der Ortsplanungsrevision kann folglich verzichtet werden.

3.8 Waldfeststellung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden keine Einzonungen oder sonstige Zonenplanänderungen im Umfeld von Waldarealen vorgenommen. Hingegen gilt es verschiedene Fehler aus der letzten OP-Revision zu korrigieren:

– Im Bereich der Zone für Dienstleistung und Kleingewerbe wird die Waldgrenze leicht korrigiert, so dass sie auf den zonenseitigen Rand des Strässchens zu liegen kommt (formelle Korrektur).

– Im Abschnitt zwischen der Zone für Dienstleistung und Kleingewerbe und der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) 2 wird die Waldgrenze gelöscht resp. als «aufgehobene Waldgrenze» bezeichnet. Dasselbe gilt für nicht an Bauzonen grenzende Abschnitte im Bereich der ZSF 3.

– Die Überbauungsordnung Nr. 6 «Moserstrasse» war im bisher gültigen Zonenplan waldseitig falsch dargestellt, zudem entsprach die im Zonenplan festgelegte Waldgrenze nicht dem effektiven UeO-Perimeter. In Absprache mit der zuständigen Waldabteilung wurde die Waldgrenze dem effektiven Perimeter folgend neu festgelegt und die bisherigen Grenzen teilweise als aufgehoben bezeichnet; die dadurch verloren gehende Waldfläche bewegt sich in vernachlässigbarem Rahmen, zudem sind die entsprechenden Flächen bereits seit längerer Zeit baulich genutzt.

3.9 Verkehrszone

Im Zusammenhang mit der Einführung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) ergibt sich eine Änderung der Darstellung der Verkehrsflächen: Neu müssen die so genannten Grundnutzungen flächendeckend über das gesamte Gemeindegebiet erfasst werden, während insbesondere die Verkehrsflächen bisher bei der digitalen Erfassung des Zonenplans keiner Nutzung zugeordnet und somit als «Restflächen» behandelt wurden.

Rechtlich gesehen galt bereits bisher, dass die Strassen je hälftig den jeweils anstossenden Bauzonen zuzurechnen sind. Die nun durch den Kanton empfohlene Darstellung mit einer Erweiterung der Bauzonen bis in die Strassenmitte ist nach Ansicht der Gemeinde v.a. in Bezug auf die Handhabung und die Lesbarkeit unzweckmässig.[5] Stattdessen wird mit der Schaffung einer neuen Verkehrszone eine zusätzliche Grundnutzung geschaffen, welche der bisherigen gewohnten Darstellung entspricht und zudem die Berechnung der Baulandflächen vereinfacht. Der Kanton lässt diese Variante explizit zu und hat das Datenmodell DM.16 entsprechend erweitert.

Die neue Verkehrszone umfasst sowohl Flächen für den Strassen- als auch für den Bahnverkehr, es gelten die Bestimmungen der Strassen- resp. der Eisenbahngesetzgebung. Innerhalb der dem Bahnverkehr gewidmeten Flächen gelten für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten und Anlagen[6] die Bestimmungen der Gewerbezone G. Mit der Bezeichnung der Verkehrszone wird in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse der Strassen keine neue Situation geschaffen, d.h. es wird der bestehende Zustand abgebildet.

5 V.a. im Fall von ZPP oder UeO führt die vom Kanton empfohlene Darstellung zu – kartografisch und rechtlich – fragwürdigen Resultaten, indem die an solche besondere baurechtliche Ordnungen grenzende Strasse halbseitig mit der Farbe der Grundnutzung gemäss innerer Nutzung einzufärben ist.

6 Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb einer Eisenbahn dienen (Eisenbahnanlagen im Sinne von Art. 18 Abs. 1 EBG)

4. Baureglement

Das Baureglement bildet zusammen mit den Zonenplänen die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Das Reglement enthält die allgemeinen Bauvorschriften der Gemeinde wie baupolizeiliche Masse, Gestaltungsanforderungen oder Nutzungsbeschränkungen. Weiter führt das Baureglement die Festlegungen im Zonenplan näher aus, umschreibt die in den einzelnen Zonen zulässigen Nutzungen und regelt weitere Inhalte des Zonenplans.

4.1 Systematik

Das neue Baureglement folgt der Systematik des neuen kantonalen Musterbaureglements, welche sich anhand folgender Grundsätze charakterisieren lässt:

- Aufbau gemäss der Reihenfolge der raumplanerischen Grundfragen:
  - Nutzung: *Wo darf was gebaut werden?*
  - Baupolizeivorschriften: *In welchem Mass und wie darf gebaut werden?*
  - Gestaltungsvorschriften und Baubeschränkungen: *Unter welchen Bedingungen darf gebaut werden?*
- Sicht von innen nach aussen: Bebautes Gemeindegebiet –> ästhetisch motivierte Landschaftspflege –> Natur- und Landschaftsschutz;
- Klare Trennung zwischen normativem Inhalt und Hinweisen/Kommentaren;
- Artikelnummerierung im Dezimalsystem.

Getreu dem Grundsatz des Musterbaureglements wurden zudem Bestimmungen, deren Inhalt bloss übergeordnetes Recht wiederholen oder darauf verweisen, konsequent gestrichen resp. die Verweise wurden in die neue Kommentarspalte aufgenommen.

Die Neukonzeption des Baureglements hat Auswirkungen auf die Reihenfolge der Artikel und Bestimmungen; die entsprechenden Änderungen werden in der Konkordanztabelle im Anhang 2 zu diesem Bericht dargelegt.

4.2 Übergeordnetes Recht

Das überarbeitete Baureglement berücksichtigt die seit dem Erlass des Reglements von 2005 revidierten übergeordneten Bestimmungen, insbesondere diejenigen der Raumplanungs- und Baugesetzgebung, der Gewässerschutz- und Wasserbaugesetzgebung sowie der Energiegesetzgebung.

Die hauptsächlichen Änderungen stehen jedoch im Zusammenhang mit der am 1. August 2011 in Kraft getretenen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), welche durch die Gemeinde bis Ende 2023 in die Grundordnung zu überführen ist.

Dort wo die baupolizeilichen Begriffe und Messweisen der BMBV übernommen werden müssen, wurde darauf geachtet, dass sie möglichst einem bisherigen Begriff oder einer bisherigen Messweise entsprechen. Wo dies nicht möglich war, wurden die Auswirkungen der neuen Messweise näher untersucht. Entsprechend den Resultaten wurden die Masse derart angepasst, dass gegenüber heute keine oder höchstens eine untergeordnete Änderung zu erwarten ist (z.B. Anpassung der Kniestockhöhe aufgrund des veränderten Referenzpunktes).

4.3 Wichtige Änderungen

4.3.1 Anpassungen aufgrund der BMBV

Fassadenhöhe traufseitig anstelle der Gebäudehöhe
Die BMBV stellt zur Festlegung eines Höhenmasses lediglich noch die Fassadenhöhe sowie die Gesamthöhe zur Verfügung. Bei der Fassadenhöhe ist zudem noch eine Unterscheidung in die Fassadenhöhe traufseitig resp. giebelseitig zulässig.
Die Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) kommt der Gebäudehöhe nach geltendem Baureglement am nächsten; der Unterschied in der Messweise ist rein begrifflicher Natur (Oberkante der Dachkonstruktion[7] statt Oberkante des Dachsparrens). Zudem wird neu nicht mehr in der Fassadenmitte gemessen, sondern an der Stelle des grössten Höhenunterschieds zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. In ebenen Lagen wie in Lyssach ist diese veränderte Messweise kaum von Bedeutung, in Hanglagen kommt der Hangzuschlag gemäss Art. 214 Abs. 1 BR zum Tragen. Die bestehenden Höhenmasse können somit unverändert übernommen werden.

Kniestockhöhe anstelle der Kniewandhöhe
Durch den Wechsel von der bisherigen Kniewandhöhe zur Kniestockhöhe ändern sich sowohl der obere als auch der untere Messpunkt: Neu wird von der Oberkante der Dachkonstruktion (analog Fh tr) bis zur Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau gemessen, während die frühere Kniewandhöhe von der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens bis zum fertigen Dachgeschossboden reichte. Dies entspricht einer Differenz von rund 10 cm, welche sich aus dem Bodenaufbau (Isolationen, Unterlagsböden etc.) ergibt. Die bestehende Kniewandhöhe von 1.20 m entspricht somit einer Kniestockhöhe von 1.30 m; die Änderung des zulässigen Masses ist rein technisch bedingt und hat keine Auswirkungen auf die Baugestaltung.

An- und Kleinbauten anstelle unbewohnter An- und Nebenbauten
Der bisher gebräuchliche Begriff An- und Nebenbauten ist nicht mehr gültig, gemäss Art. 3 und 4 BMBV gilt neu der Begriff An- und Kleinbauten. Neben der begrifflichen Anpassung gilt es zu beachten, dass An- und

7 Beim oberen Referenzpunkt nach BMBV handelt es sich um das Traggerüst im bautechnischen Sinn. Über diesem Punkt liegen noch eine Isolation und eine Dachhaut.

Kleinbauten immer unbewohnt sind, d.h. ausschliesslich Nebennutzflächen enthalten. Zudem gilt gemäss BMBV, dass Anbauten nicht an die Gebäudelänge angerechnet werden, sofern sie nicht zwei Hauptbauten verbinden (gilt gleichermassen für die eingeschossigen Gebäudeteile, siehe nachfolgend). Die maximale Grundfläche wird ausserhalb der Wohnzone und den Zonen mit gemischter Nutzung auf 60 m^2 erhöht.

Eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile anstelle bewohnter An- und Nebenbauten

Um auch die bisherigen bewohnten An- und Nebenbauten weiterhin privilegieren zu können, wird neu die Kategorie eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile geschaffen. Die zulässige Fassadenhöhe traufseitig wird dem Mass für An- und Kleinbauten entsprechend auf 4.0 m angepasst. Eingeschossige Gebäudeteile werden an die Gebäudeteile werden an die Gebäudelänge angerechnet.

Differenzierung Unterniveau- resp. unterirdische Bauten

Die BMBV unterscheidet zwischen Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten (Art. 6 resp. 5 BMBV). Die Unterniveaubauten entsprechen den bisher üblicherweise[8] als unterirdische Bauten bezeichneten Gebäuden, es handelt sich dabei um Gebäude, welche höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen. Für diese Kategorie von Bauten wird neu ein maximales Mass im Mittel über dem massgebenden Terrain (1.2 m) und ein minimaler Grenzabstand (1.0 m) festgelegt. Für Gebäude, welche mit Ausnahme der Erschliessung und der Absturzsicherungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen, gilt weiterhin ein minimaler Grenzabstand von 1.0 m.

Privilegierung von Giebelfeldern und Abgrabungen

Die BMBV lässt nach Lesart des Kantons die Privilegierung von Giebelfeldern und Abgrabungen bloss noch bei der Festlegung der Höhenmasse zu, nicht jedoch bei der Definition des Untergeschosses und bei der Festlegung der Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo). Um die bisherige Bewilligungspraxis weiterführen zu können, wurden die entsprechenden Masse für das Hinausragen aus dem massgebenden Terrain jeweils von 1.20 m auf 1.40 m erhöht.

4.3.2 Materielle Anpassungen

Reine Restaurationsbetriebe in der WG2

Art. 211 Abs. 3 BR

Die Unzulässigkeit von reinen Restaurationsbetrieben in der Wohn- und Gewerbezone WG2 wird gestrichen. Die Mischnutzung eignet sich bestens für Gastgewerbenutzungen, eine Begründung oder Notwendigkeit des Ausschlusses ist nicht erkennbar. Dasselbe gilt für die Industriezone I2 (Art. 211 Abs. 8 BR)

8 Im bisherigen Baureglement von Lyssach wird der Begriff «unterirdische Bauten» für Bauten unter dem gewachsenen Boden verwendet, was der Vorgabe der BMBV entspricht.

Indoor-Spielplatz in der Industriezone I2

Art. 211 Abs. 8 BR

Der Betrieb auf Parz. Gbbl.-Nr. 113 erstellt aktuell einen Neubau für die Ausstellung von Neuwagen. Im Dachraum soll künftig ein Indoor-Spielplatz und/oder Indoor-Seilpark mit einer max. Geschossfläche von 4‘800 m^2 realisiert werden können. Die zulässige Fläche entspricht derjenigen des Dachgeschosses inkl. der Galerien. Das Areal ist ÖV-erschlossen (EGK D), wobei mit der künftigen Haltestelle Schachenstrasse sogar eine Güteklasse C erreicht werden wird.

Kleiner und grosser Grenzabstand in Regelbauzonen

Art. 212 Abs. 1 BR

Im Hinblick auf bessere Nutzungsmöglichkeiten insbesondere bei eher kleinen Parzellen werden die Grenzabstände teilweise neu festgelegt: für zwei- und dreigeschossige Zonen (W2, WG2, D1) gilt neu generell ein kleiner Grenzabstand von 4.0 m und ein grosser Grenzabstand von 8.0 m. Für die Gewerbezone G und die Industriezone I2 gilt neu ein Grenzabstand von 4.0 m, für die Industriezone I1 ein solcher von 3.0 m.

Fassadenhöhe traufseitig in den Wohn- und Mischzonen

Art. 212 Abs. 1 BR

Insbesondere energieeffizientes Bauen (Minergiestandard etc.) verlangt tendenziell nach grosszügigeren Geschoss- resp. Bauhöhen. Im Fall von gemischten Wohn- und Gewerbezonen soll u.U. zusätzlich ein Gewerbe- oder Ladengeschoss möglich sein, welches i.d.R. ebenfalls eine gewisse Mehrhöhe aufweist. Für die Wohnzone W2, die Wohn- und Gewerbezone WG2 und die Dorfzone D1 wird die maximale Fassadenhöhe traufseitig auf 8.0 m resp. 11.0 m festgelegt.

Verzicht auf die Überbauungsziffer (ÜZ)

Art. 212 Abs. 1 BR

Das bisherige Baureglement sah für die Gewerbe- und Industriezonen jeweils maximale Überbauungsziffern (ÜZ) vor. Im Hinblick auf bessere Nutzungsmöglichkeiten (Siedlungsentwicklung nach innen) wurde entschieden, die ÜZ als Mass für Regelbauzonen ersatzlos zu streichen.

Verzicht auf die baupolizeiliche Masse in der LWZ

Art. 212 Abs. 1 BR

Gemäss bisherigem Baureglement waren Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone an kommunale Bauvorschriften gebunden. In der Landwirtschaftszone richtet sich das Bauen grundsätzlich nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts. Im Einklang mit dem Musterbaureglement wird künftig auf baupolizeiliche Masse in der Landwirtschaftszone verzichtet. Einzig für nicht landwirtschaftliche Bauten wird weiterhin auf die Masse der Wohnzone W2 verwiesen (Art. 241 Abs. 2 BR).

Festlegung von Mindestdichten für bestehende unüberbaute Bauzonen

Art. 212 Abs. 2 bis 4 BR

Für bestehende unüberbaute Parzellen(-teile) mit einer Fläche > 1‘500 m^2 ist gemäss neuester Praxis des Kantons eine minimale Dichte festzulegen, welche sich im Fall von Wohnzonen am entsprechenden Wert gemäss kantonalem Richtplan, Massnahmenblatt A_01 orientiert. Für die unüberbauten Anteile der Parz. Gbbl.-Nr. 51 am Siedlungsrand und im Umfeld von eher kleineren Volumen erscheint der GFZo-Wert von 0.55 Wert zu hoch, weshalb ein Wert von 0.45 festgelegt wird. Für die abgelegene, teilweise

bebaute resp. mit Skulpturen besetzte Zone für Dienstleistung und Kleingewerbe wurde eine minimale GFZo von 0.3 festgelegt. Im Fall der unüberbauten Industrie- und Gewerbeflächen auf den Parz. Gbbl.-Nrn. 253, 571 und 1018 gilt neu eine minimale Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.33; die hier vom Kanton vorgeschlagene ÜZ von 0.5 ist deutlich zu hoch bemessen, wie entsprechende Untersuchungen zeigen.[9]

Zonenabstand gegenüber der Landwirtschaftszone

Art. 213 Abs. 1 BR

Bisher konnte in Fällen, wo Zonengrenzen am Siedlungsrand nicht mit Parzellengrenzen zusammenfallen, direkt auf die Zonengrenze gebaut werden. Zu Vermeidung von Konflikten und zur Gewährleistung einer effizienten Bewirtschaftung wird neu ein Zonenabstand von 2.0 m eingeführt.

Aufstockungen

Art. 213 Abs. 2 BR

Im Sinne einer erweiterten Besitzstandsgarantie und mit Blick auf die Siedlungsentwicklung nach innen ist es zukünftig zulässig, Stockwerkaufbauten auf Gebäuden im Grenzabstand bis zur max. Fassadenhöhe traufseitig und zur max. Anzahl Vollgeschosse zu realisieren, sofern der Gebäudeabstand eingehalten werden kann und ein Näherbaurecht vorliegt.

Messweise des Strassenabstands

Art. 213 Abs. 3 BR

Gemäss dem bisherigen Baureglement wurde der Strassenabstand von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraums aus gemessen; neu gilt die Messweise vom Fahrbahnrand aus, wie sie auch das kantonale Strassengesetz (SG) vorsieht.

Vorspringende Gebäudeteile

Art. 214 Abs. 6 BR

Bisher durften vorspringende offene Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen und Balkone jeder Art max. 1.5 m in den Grenzabstand hineinragen. Neu wird differenziert zwischen kleinem und grossem Grenzabstand: in letzterem Fall gilt ein maximales Mass von 2.0 m. Zudem muss bedingt durch die Vorgabe in der BMBV neu ein maximales Mass für das Hinausragen über die Fassadenflucht festgelegt werden (3.0 m).

Vorgaben zum Attikageschoss

Art. 214 Abs. 10 Bst. c BR

Nach bisherigem Recht waren Attikageschosse nicht näher geregelt, so dass im Einzelfall die Bestimmungen aus dem Normalbaureglement (NBRD) zur Anwendung kamen. Neu gilt die Vorgabe, dass das Attikageschoss auf mindestens zwei (beliebig wählbaren) Seiten um mindestens 3.0 m von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sein muss. Die Geschosshöhe ist auf 3.5 m beschränkt, gemessen von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss.

ZSF 2 Hornusserplatz

Art. 222 BR

Die bestehende Hütte beim Hornusserfeld steht im waldareal, weshalb weder eine Erweiterung noch ein Neubau möglich sind. Durch die Ermöglichung eines Neubaus direkt in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen

9 Vgl. Arbeitshilfe «Siedlungskenngrössen Industrie und Gewerbe» vom Dezember 1987

(ZSF) 2 kann den Anliegen der Hornusser künftig entsprochen werden. Die festgelegten Masse entsprechen den Vorgaben des Kantons für solche Gebäude.

Verkehrszone

Art. 231 BR

Vgl. Kap. 3.9

Neuregelung der Dorfzone D2

Art. 233 BR

Gemäss den bisher gültigen Bestimmungen waren in der Dorferhaltungszone lediglich Ersatz- und Umbauten sowie neue unbewohnte An- und Nebenbauten zugelassen. Ehemals bäuerlich oder gewerblich genutzte, bewohnte Hauptgebäude durften innerhalb des bestehenden Volumens zu Wohn- und Gewerbezwecken ausgebaut werden. Neu sollen gemäss der Zweckbestimmung auch «sorgfältige Erweiterungen des bestehenden Siedlungsgefüges» erlaubt sein, wobei ausschliesslich Neubauten zu landwirtschaftlichen Zwecken zulässig sind. Zudem wird auf der Grundlage von Art. 3 Abs. 4 BauG neu eine erweiterte Besitzstandsgarantie eingeführt, welche im Fall von Elementarereignissen innert fünf Jahren einen Wiederaufbau ohne Rücksicht auf den zivilrechtlichen Grenzabstand und im früheren Ausmass ermöglichen soll (so genanntes Hofstattrecht).

Neufassung der ZPP A «Brähmacher»

Art. 312 BR

Der Eigentümerwechsel der Firma Lorenz Nutzfahrzeuge AG an der Kirchbergstrasse wird zum Anlass genommen, die entsprechenden ZPP-Bestimmungen zu überprüfen und den aktuellen Bedürfnissen anzupassen. Konkret wird vorab die bisherige Aufteilung in zwei Sektoren verzichtet: Neu gelten einheitlich die Bestimmungen der Industriezone I2, wobei ergänzend auf die hier im Zentrum stehenden Nutzungen im Zusammenhang mit dem Garagengewerbe inkl. Verkauf von Fahrzeugen und entsprechender Kundendienst hingewiesen wird. Explizit zulässig sind Ausstellungsräume und Fahrzeugunterstände sowie Abstellflächen für betriebsbereite Neuwagen und Occasionsfahrzeuge; eine öffentliche Tankstelle sowie eine öffentliche Waschanlage sind hingegen nicht zugelassen. Die Nutzungsvorschriften entsprechen somit in etwa den bisherigen Bestimmungen resp. der aktuellen Nutzung. Neu gilt generell eine Fassadenhöhe traufseitig von 12.0 m (analog I2) sowie über das gesamte Areal eine maximale Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.6. Bisher war die ÜZ im Sektor II auf 0.25 beschränkt, was insbesondere mit den grosszügig zu dimensionierenden Manövrierflächen und der offenen Abstellfläche für LKW zu tun hatte. In Bezug auf die Umgebungsgestaltung wird nach wie vor eine sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrands gefordert. Hingegen kann aufgrund der Verkleinerung des Perimeters auf Vorgaben zum Gewässer verzichtet werden. Das Areal ist ÖV-erschlossen (EGK C und D).

Vorgaben zur Fassadengestaltung

Art. 413 BR

Zur Regelung der Fassadengestaltung wurde eine entsprechende Bestimmung aus dem Musterreglement des Kantons neu ins Reglement aufgenommen. Die Fassadengestaltung soll sich an der umgebenden Bebauung orientieren, unzulässig sind insbesondere grelle oder blendende Materialien.

Reklamen und Plakatierung

Art. 416 BR

Mit der Aufnahme der eher allgemein gehaltenen Bestimmung aus dem Musterbaureglement sollen zukünftig unerwünschte Entwicklungen im Bereich Reklamen/Plakatierung verhindert werden können.

Beizug einer Fachberatung

Art. 421 Abs. 2 BR

Nach bisheriger Regelung war der Beizug einer Fachinstanz bei Bauvorhaben sowohl in der Dorfzone D2 als auch in der Dorfzone D1 zwingend. Neu ist der Beizug einer Fachberatung gemäss Art. 421 Abs. 1 BR nur noch in der Dorfzone D2 obligatorisch. Der Beizug der kantonalen Denkmalpflege richtet sich nach Art. 10c BauG.

Lichtemissionen

Art. 432 BR

Neu ins Baureglement aufgenommen wird ein Artikel zu den Lichtemissionen, um in Zukunft gegen störende Beleuchtungen vorgehen zu können. Auch wenn in Lyssach bisher keine gravierenden Fälle aufgetreten sind, lässt sich doch ein Trend zu einem sorgloseren Umgang mit Lichtquellen aller Art feststellen. U.a. wird im neuen Artikel auch festgelegt, dass die Weihnachtsbeleuchtung auf die Zeit zwischen Mitte November und Ende Januar zu beschränken ist; diese Praxis wird durch einen kürzlich ergangenen Entscheid des Bundesgerichts gestützt.

Gewässerraum Fliessgewässer

Art. 525 BR

Vgl. Kap. 3.7.

Parkplatzersatzabgabe

Art. 612 BR

Für die gemäss den übergeordneten Bestimmungen erforderlichen Abstellplätze, welche aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, wird neue auf der Grundlage von Art. 18 Bst. c BauG eine Ersatzabgabe eingeführt. Der Betrag wird mit CHF 10'000.– festgelegt, die Verwendung der Erträge richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen (Art. 56 Abs. 2 BauV). Die Höhe dieser Abgabe ist gerechtfertigt angesichts der Erstellungskosten eines unterirdischen Parkplatzes, welche rund das Dreifache ausmachen.

Regelung der Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)

Art. A111 BR

Gemäss kantonalem Richtplan, Massnahmenblatt A_01 sind in der Grundordnung die minimalen Geschossflächenziffern oberirdisch (GFZo) bzw. ein gleichwertiges Nutzungsmass im Durchschnitt aller neuen Wohn-, Misch- und Kernzonen sicherzustellen. Für die Gemeinde Lyssach als Zentrum 4. Stufe gilt ein minimaler Wert von 0.55, im Fall einer Beanspruchung von Kulturland gilt eine minimale GFZo von 0.6.

4.3.3 Formelle Korrekturen

Bei den nachfolgend aufgeführten Anpassungen handelt es sich ausschliesslich um formelle Korrekturen, welche keine Auswirkungen auf die Auslegung der Bestimmungen haben (Präzisierungen, Übernahme von Formulierungen aus dem Musterbaureglement etc.).

Art. BR / aBR	Gegenstand der Anpassung
Art. 221 Abs. 2 und 3 BR	Hier wird präzisiert, dass bei der Überbauung von Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) gegenüber den angrenzenden Grundstücken der für die entsprechenden Zonen geltende kleine Grenzabstand einzuhalten ist resp. dass sich die Gebäudeabstände innerhalb der ZöN nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung richten.
Art. 232 BR	Die Gemeinde Lyssach verfügt über vergleichsweise grosszügig festgelegte Grünzonen, welche vereinzelt auch kleinere Bauten und Anlagen enthalten. Für diese Objekte wird eine Besitzstandsgarantie eingeführt.

4.3.4 Verzicht auf die Wiederholung von übergeordnetem Recht

Im Zuge der Revision der Baureglements wurde eine Reihe von Bestimmungen ersatzlos gestrichen. Dabei handelt es sich um übergeordnetes Recht oder um Verweise auf solche Bestimmungen. Gegenstände, welche im übergeordneten Recht hinreichend resp. abschliessend geregelt sind, bedürfen keiner Regelung im kommunalen Baureglement, weshalb solche Vorschriften grundsätzlich nicht wiederholt werden.

Teilweise wurden die Verweise an geeigneter Stelle in die Kommentarspalte aufgenommen. Zudem enthält die ans Musterbaureglement angelehnte Lesehilfe eine Reihe solcher Verweise.

5. Behördenverbindliche Planungsinstrumente

5.1 Richtplan Siedlung

Aufgrund der aktuell fehlenden Möglichkeit für Neueinzonungen wurde zusammen mit der neuen Ortsplanung ein behördenverbindlicher Richtplan Siedlung erarbeitet. Dank diesem Instrument soll es möglich sein, zu einem beliebigen späteren Zeitpunkt entsprechende Massnahmen zu treffen. Voraussetzung dazu ist insbesondere die Aufnahme resp. Weiterentwicklung der entsprechenden Areale auf Stufe des Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK).

5.2 Richtplan Verkehr

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird auch der Verkehrsrichtplan aus dem Jahr 1998 abgelöst und durch eine neue, sämtliche verkehrlichen Aspekte umfassende Planung ersetzt. Detaillierte Informationen können dem zugehörigen separaten Erläuterungsbericht entnommen werden.

Aufgrund der besonderen Dringlichkeit der Massnahmen wird der Richtplan Verkehr nach der Vorprüfung von der Ortsplanungsrevision abgekop-

pelt und als eigenständiges Projekt durch den Gemeinderat beschlossen und später durch den Kanton genehmigt.

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

6.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Die Siedlungsentwicklung nach innen ist ein wichtiges Ziel der Raumplanung, auch im Kanton Bern. Mit der Zustimmung zum revidierten Raumplanungsgesetz hat sich die Stimmbevölkerung 2013 für die Innenentwicklung und die Bremsung der Zersiedelung ausgesprochen.

Neben der Schliessung von Baulücken umfasst die Siedlungsentwicklung nach innen auch Aspekte der Siedlungsbegrenzung, der Verdichtung, der Umnutzung von Brachen und von bestehenden Siedlungen oder Gebäuden, der Aufwertung bestehender Wohnquartiere sowie der kompakten Siedlungsentwicklung am geeigneten Ort und der Nutzungsdurchmischung. Eine zentrale Bedeutung kommt dabei der Gestaltung und sorgfältigen Planung attraktiver Aussen- und Freiräume zu. Die Siedlungsentwicklung nach innen soll eine allgemeine Qualitätssteigerung der Räume sowohl für Wohnen als auch Arbeiten mit sich bringen.

Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete

Im Rahmen des Konzepts zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) wurden die Nutzungsreserven und –potenziale innerhalb der Gemeinde analysiert (siehe separates Dokument). Dabei hat sich gezeigt, dass die Gemeinde über einige Gebiete mit Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenzial verfügt. Mit Ausnahme der Anpassungen im Baureglement (siehe nachfolgend) wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision auf grundeigentümerverbindliche Massnahmen zur Ermöglichung einer (zusätzlichen) baulichen Verdichtung verzichtet. Mit Blick auf die Erfahrungen von anderen Gemeinden wurde insbesondere auf grossflächige Aufzonungen von Einfamilienhausquartieren verzichtet, zumal hier auch keine Begehren angemeldet wurden.

Reduktion der Grenzabstände

Mit der Reduktion der Grenzabstände wird die Möglichkeit geschaffen, Gebäude zu erweitern oder grossvolumigere Bauten zu erstellen, ohne ein Näherbaurecht oder eine Ausnahmebewilligung zu beanspruchen. Die Reduktion orientiert sich an der Praxis vergleichbarer Gemeinden resp. an den im Musterbaureglement vorgeschlagenen Massen und wird zu keiner übermässigen Beeinträchtigung der Siedlungs- und Wohnqualität führen.

6.2 Ortsbildschutz und Denkmalpflege

6.2.1 Denkmalpflege

Die Baudenkmäler gemäss Bauinventar werden neu behördenverbindlich festgelegt und im Zonenplan nur hinweisend dargestellt werden (vgl. Kap. 3.4). Die im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege (KDP) vorgenommene Einstufung kann im Baubewilligungsverfahren im Zusammenhang mit einem konkreten Vorhaben überprüft werden.

Die Zonenplanänderungen betreffen weder die verbliebene Baugruppe noch schützens- und erhaltenswerte Objekte innerhalb von Baugruppe. Die Einzonung auf Parz. Gbbl.-Nr. 35 betrifft ein erhaltenswertes Gebäude, welches jedoch nicht als K-Objekt gilt und entsprechend in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde fällt (Art. 10c BauG).

6.2.2 Archäologie

Die archäologische Schutzzone im Birchiwald ist im Zonenplan als Festlegung enthalten. Weitere Standorte oder Gebiete sind nicht bekannt.

6.3 Verkehr

Die im Rahmen der Ortsplanungsrevision getroffenen Massnahmen, insbesondere die Zonenplanänderungen und die Anpassungen der Zonenvorschriften führen zu keinen relevanten Veränderungen des Verkehrsaufkommens.

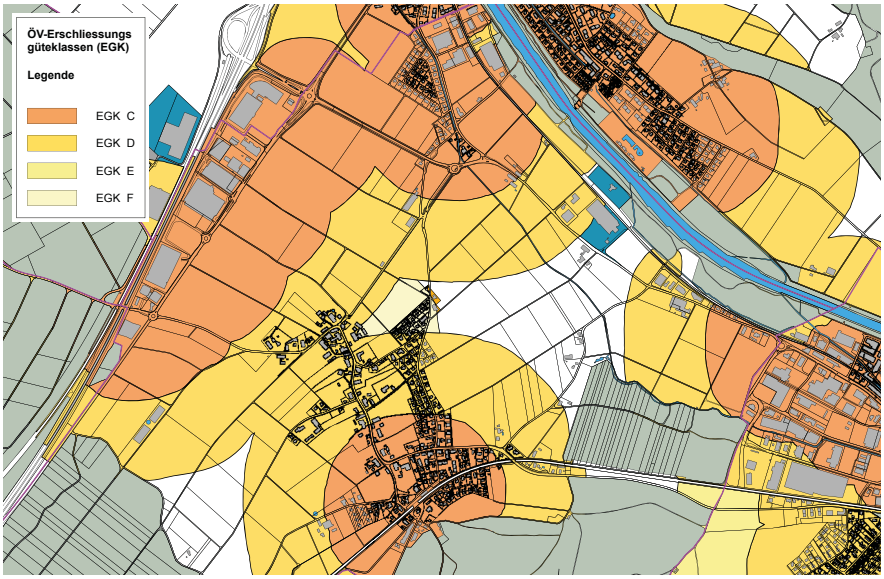


Abb. 16 ÖV-Erschliessungsgüteklassen (Datenquelle: Geoportal des Kantons Bern)

Sämtliche Anpassungen im Zonenplan erfolgen in Gebieten mit ÖV-Erschliessung (Erschliessungsgüteklassen C oder D gemäss kant. Richtplan).

Dasselbe gilt für die im Richtplan Siedlung bezeichneten Siedlungserweiterungsgebiete.

Massnahmen im Bereich Verkehrssicherheit sind im Richtplan Verkehr enthalten, welcher parallel zur Revision der baurechtlichen Grundordnung erarbeitet wurde (vgl. Ziffer 5.2). Die als Entwicklungsziel formulierte Verbesserung des Angebots an Bike+Ride-Plätzen (vgl. Ziffer 2.2.2) konnte inzwischen realisiert werden.

6.4 Lärm- und Luftbelastung

6.4.1 Lärmbelastung

Die für die weitgehend überbauten Einzonungsgebiete massgebenden Immissionsgrenzwerte der ES III können ohne zusätzliche Lärmschutzmassnahmen eingehalten werden.

6.4.2 Luftbelastung

Dank den gesamtschweizerischen Massnahmen hat sich die Luftqualität in den letzten zwei Jahrzehnten verbessert. Die Belastungen von Stickstoffdioxid (NO2), lungengängigem Feinstaub (PM10) und Ozon (O3) sind aber nach wie vor zu hoch. Hauptverursacher ist der strassengebundene Verkehr. Die Auswirkungen durch die Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete sowie die Neueinzonungen und Umzonungen sind jedoch unbedeutend. Zusätzlich kann die Luftbelastung mit gezielten Massnahmen in den Bereichen Verkehrsberuhigung, Wärmedämmung, Heizung und Warmwasseraufbereitung weiter reduziert werden.

6.5 Energie

Mit der am 1. Januar 2012 in Kraft getretenen Revision der kantonalen Energiegesetzgebung und den nachfolgenden Anpassungen wurden die Anforderungen an den zulässigen Wärmebedarf und die Nutzung erneuerbarer Energien deutlich verschärft. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden zusätzliche Vorgaben auf kommunaler Stufe diskutiert, letztendlich aber verworfen. Die Gemeinde vertritt die Ansicht, dass die übergeordneten Vorgaben den Rahmen setzen und zusätzliche Massnahmen auf freiwilliger Basis ergriffen werden sollen. Mit der gut funktionierenden regionalen Energieberatungsstelle steht dazu geeignete Unterstützung bereit.

Die Gemeinde Lyssach gilt gemäss kantonalem Richtplan, Massnahmenblatt C_09 als energierelevante Gemeinde der Kategorie 3. Dabei handelt es sich um Gemeinden, welche aufgrund ihrer Bevölkerungszunahme und/oder spezieller Arbeitszonen energierelevant sind und in denen der konkrete Handlungsbedarf für bestimmte Teilgebiete abgeklärt werden soll. Auf die Ausarbeitung eines Energierichtplans kann hingegen verzichtet werden.

Die Energierelevanz wird im vorliegenden Fall durch die Nutzungen im Bereich des ESP Aemme-Center («Shopping-Meile») ausgelöst. Für dieses mittlerweile vollständig überbaute Gebiet existieren spezifische Planungsinstrumente, insbesondere ein überkommunaler Richtplan sowie verschiedene Überbauungsordnungen. Angesichts der bestehenden Bebauung und der hohen Regelungsdichte ausserhalb der baurechtlichen Grundordnung ist eine umfassende Prüfung des Handlungsbedarfs auf Stufe Ortsplanungsrevision nicht zweckmässig. Sollte der Richtplan «ESP Aemme-Center» dereinst überprüft und umfassend überarbeitet werden, müsste die Situation neu beurteilt werden.

6.6 Ökologie, Natur- und Landschaftsschutz

Die Gemeinde Lyssach verfügt über zahlreiche Natur- und Landschaftswerte; diese werden im Inventarplan aufgeführt. Ein grundeigentümerverbindlicher Schutz wird dort festgelegt, wo übergeordnete Zielsetzungen dies erfordern, insbesondere im Fall der Landschaftsschutzgebiete und der Einzelbäume und Baumgruppen.

Auf den kommunalen Schutz von Obstbaumgärten wird verzichtet. Einerseits ist der Vollzug dieser Schutzmassnahmen kaum möglich, andererseits bestehen im Bereich der Biodiversitätsbeiträge genügend Anreize zum Erhalt oder gar zur Neupflanzung von entsprechenden Kulturen.

Im Bereich Wildtierschutz wird der überregionale Wildwechselkorridor gemäss KLEK im Inventarplan dargestellt. Abgesehen vom Wildschutzgebiet im Umfeld der Wildtierquerung über Bahnlinie und Autobahn bestehen in Lyssach keine zusätzlichen Schutzgebiete oder –korridore.

6.7 Gewässerschutz

Die Gemeinde Lyssach befindet sich mehrheitlich im Gewässerschutzbereich A_u, v.a. die leicht erhöhten Lagen im Süden gehören zum übrigen Bereich (üB). Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen somit 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 (Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV). Grundwasserschutzzonen sind in Lyssach nicht vorhanden.

6.8 Naturgefahren

Vgl. Kap. 3.7.

6.9 Störfallvorsorge

Die von den Zonenplanänderungen betroffenen Gebiete liegen mit einer Ausnahme ausserhalb der von den kantonalen Konsultationsbereichen der Störfallrisiken überlagerten Gebieten, so dass diese Anpassungen zu keinen relevanten Erhöhungen des Schadenpotenzials führen.

Einzig eine untergeordnete Zonenanpassung auf Parz. Gbbl. Nr. 67 (Einzonung von 300 m² in die Wohn- und Gewerbezone WG2) ist aufgrund der Nähe zur Bahnlinie von einem Konsultationsbereich betroffen. Die gemäss den Vorgaben des Kantons getroffenen Abklärungen ergeben jedoch, dass in diesem Fall keine Risikorelevanz vorliegt: Innerhalb der Scanner-Zelle von 4 ha Fläche (200 * 200 m) befinden sich bloss sieben bewohnte oder gewerblich genutzte Gebäude, so dass die Anzahl betroffener Personen deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 400 Personen liegt.

6.10 Kulturland, Fruchtfolgeflächen

Gemäss Art. 8a BauG sind landwirtschaftliche Nutzflächen zu schonen. Sie dürfen nur eingezont oder für andere bodenverändernde Nutzungen beansprucht werden, sofern der damit verfolgte Zweck ohne die Beanspruchung von landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann und wenn durch eine kompakte Anordnung des Siedlungsgebiets, eine flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen in hoher Qualität, eine besonders hohe Nutzungsdichte sowie eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sichergestellt ist, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.

Die im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgenommenen Zonenplanänderungen betreffen keine Fruchtfolgeflächen. Die im kantonalen Inventar als FFF bezeichnete Fläche im östlichen Bereich der Parzelle Nr. 35 (Einzonung Hubelsgasse, vgl. Ziff. 3.2.3) kann aufgrund der streifenförmigen, eng zulaufenden Form die Funktion von FFF nicht (mehr) erfüllen, so dass sich eine Kompensation erübrigt.

Landwirtschaftliche Nutzflächen (Kulturland) ausserhalb von Fruchtfolgeflächen werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht beansprucht.

7. Verfahren

7.1 Ablauf und Termine

Die Revision der Ortsplanung erfolgt in folgenden Schritten:

Zeitraum	Schritt
bis November 2017	Räumliches Entwicklungskonzept
Januar 2017 bis Mai 2018	Entwurf Planungsunterlagen
7. Juni bis 9. Juli 2018	Öffentliche Mitwirkung
19. Juni 2018	Mitwirkungsveranstaltung
November 2018 bis März 2019	Kantonale Vorprüfung
April bis September 2019	Bereinigung
Oktober bis Januar 2020	abschliessende Vorprüfung
13. August bis 14. September 2020	Öffentliche Auflage
September 2020	Einspracheverhandlungen
15. April bis 14. Mai 2021	2. Öffentliche Auflage
13. Juni 2021	Urnenabstimmung (Ablehnung)
2. September bis 4. Oktober 2021	3. Öffentliche Auflage
1. Dezember 2021	Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigung

7.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde anhand einer öffentlichen Auflage (7. Juni bis 9. Juli 2018) und einer Infoveranstaltung (19. Juni 2018) gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung konnte jedermann Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen. Die Auswertung der Ergebnisse aus der Mitwirkung ist im Mitwirkungsbericht enthalten.

7.3 Vorprüfung und Bereinigung

Das AGR hat die Planungsinstrumente ab Oktober 2018 im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit hin geprüft und der Gemeinde mit Datum vom 14. März 2019 einen ersten Vorprüfungsbericht eröffnet. Die Planungsinstrumente wurden anschliessend aufgrund der Vorbehalte und Empfehlungen des AGR angepasst und dem AGR Mitte Oktober 2019 erneut zu einer abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Der abschliessende Vorprüfungsbericht datiert vom 23. Januar 2020, die Vorbehalte konnten im Rahmen eines Gesprächs bereinigt werden.

7.4 Öffentliche Auflage

Erste Auflage

Nach der abschliessenden Vorprüfung wurden die grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente – Zonenpläne und Baureglement – publiziert und vom 13. August bis zum 14. September 2020 öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Auflage können von Personen, die von der Planung betroffen sind und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden. Innert der gewährten Frist gingen zwei Einsprachen ein, wovon eine später vollumfänglich zurückgezogen wurde. Die eingegangene Kollektiveinsprache wurde in einem Punkt in eine Rechtsverwahrung umgewandelt und in zwei weiteren Punkten zurückgezogen.[10] Somit gelten die Einsprachen aus der ersten öffentlichen Auflage als erledigt.

Zweite Auflage

Aufgrund von Änderungen nach erfolgter öffentlicher Auflage mussten der Zonenplan und das Baureglement vom 15. April bis zum 14. Mai 2021 ein zweites Mal öffentlich aufgelegt werden. Die Korrekturen betrafen den Verzicht auf die Einzonung der Teil-Parzelle Gbbl.-Nr. 288 und die damit verbundene Streichung der neu eingeführten Wohn-/Gewerbezone WG3 im Baureglement (BR). Für die ursprünglich auf die WG3 Bezug nehmende Regelung der Baumöglichkeiten im Bereich der Verkehrszone (Bahnhofareal) werden neu spezifische Masse festgelegt (Art. 231 Abs. 3 BR). Eine weitere Korrektur betrifft Art. 213 Abs. 1 BR (Zonenabstand), wo auf den generellen Zonenabstand verzichtet und das Mass gegenüber der Landwirtschaftszone auf 2.0 m reduziert wurde. Ebenfalls korrigiert wurden die Regelungen in Art. 214 Abs. 10 Bst. a BR sowie in Art. A111 BR im Zusammenhang mit dem Verzicht auf die Privilegierung von Abgrabungen. Zudem wurden die Bestimmungen zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) D «Schachenstrasse» gemäss der zusammen mit der Überbauungsordnung genehmigten Version korrigiert.

Aufgrund einer fehlerhaften Darstellung im Bauinventar wurde der erhaltenswerte Speicher am Sumpfweg auf dem Gebiet der Gemeinde Hindelbank verortet, effektiv steht er jedoch auf Lyssacher Gebiet. Dieser Fehler wurde korrigiert und dabei gleich auch das entsprechende Ortsbildschutzgebiet ergänzt. Zudem wurde im Zonenplan an verschiedenen Stellen die Abgrenzung zwischen Bauzone und Verkehrszone korrigiert, so dass Verkehrswege im Privatbesitz generell der jeweiligen Bauzone zugewiesen sind. Die betrifft namentlich den Finkenweg, den Quellenweg und den Grossackerweg sowie kleinere Strassen- und Wegstücke im Bereich der folgenden Strassen und Wege: Amselweg, Burgdorfstrasse, Dorfstrasse, Gässli, Gewerbestrasse, Hubelsgasse, Kirchbergstrasse, Mühlebachweg, Ringstrasse und Zelgliweg.

Im Rahmen dieser zweiten Auflage gingen keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen ein.

10 Aufgrund des später beschlossenen Verzichts auf die Umzonung der Parz. Gbbl.-Nr. 365 gelten die Rechtsverwahrung und die angemeldeten Lastenausgleichsforderungen als gegenstandslos.

Dritte Auflage

Im Nachgang zur Ablehnung der Ortsplanungsrevision an der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 (siehe nachfolgend) hatte der Gemeinderat entschieden, auf die Umzonung der Parz. Gbbl.-Nr. 365 von der Grünzone in die neue ZPP E «Hubelsgasse» zu verzichten. Infolgedessen wurde auf die Auszonung der Parz. Gbbl.-Nr. 610 verzichtet. Zudem wurde die Grünzone auf Parz. Gbbl.-Nr. 209 ersatzlos gestrichen und das Areal der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Planung musste in diesen Punkten erneut öffentlich aufgelegt werden, während der Frist vom 2. September bis zum 4. Oktober 2021 gingen keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen ein.

7.5 Beschlussfassung

Am 13. Juni 2021 wurde die revidierte Ortsplanung den Stimmbürgern zum Beschluss vorgelegt; die Abstimmung erfolgte pandemiebedingt an der Urne. Nachdem die Stimmbevölkerung die Vorlage verworfen hatte, wurde die Planung angepasst (insb. Verzicht auf Umzonung der Parz. Gbbl.-Nr. 365). Die erneute Beschlussfassung erfolgte anlässlich der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2021.

7.6 Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat (insb. Richtplan Siedlung) und die Gemeindeversammlung wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung im Genehmigungsverfahren über allfällige unerledigte Einsprachen befinden.

7.7 Mehrwertabgabe

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Änderung des RPG wurde der bundesrechtliche Gesetzgebungsauftrag über den Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Art. 5 Abs. 1 RPG) präzisiert und mit einer Mindestregelung ergänzt. Abgesehen vom Grundsatz , dass Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20 Prozent auszugleichen sind, schreibt das RPG nun ausdrücklich vor, dass mindestens die planungsbedingten Mehrwerte bei Einzonungen (zum Satz von mindestens 20%) ausgeglichen werden müssen. Der Ausgleich erfolgt in Form einer Abgabe, der entsprechende Ertrag ist für Entschädigungen als Folge von materiellen Enteignungen oder für andere Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG zu verwenden.

Mit der Neuregelung der Mehrwertabschöpfung in den Artikeln 142 bis 142f BauG hat der Gesetzgeber die bundesrechtlichen Vorgaben zum Ausgleich von Planungsvorteilen umgesetzt. Das Baugesetz geht davon aus, dass die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement regeln (Art. 142 Abs. 1 und 3 BauG).

Gemäss Art. 1 des Reglements über die Mehrwertabgabe der Gemeinde Lyssach gilt als Planungsvorteil gemäss Art. 142a BauG die Einzonung (dauerhafte Zuweisung von Land zu einer Bauzone), die Umzonung (Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten) und die Aufzonung (Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten).

In Art. 2 sind die entsprechenden Abgabesätze festgelegt: Bei Einzonungen beträgt der Mehrwert während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 30%, ab dem sechsten bis zehnten Jahr 40% und ab dem elften Jahr 50% des Mehrwerts. Bei Auf- und Umzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 25% des Mehrwerts.

Im Zusammenhang mit der Revision der baurechtlichen Grundordnung werden an verschiedenen Stellen planungsbedingte Mehrwerte geschaffen. Die entsprechend Schätzungen sind erfolgt, die betroffenen Grundeigentümer wurden im Rahmen der öffentlichen Auflage darüber informiert.

Anhang

Anhang 1 Übersicht Baulandreserven

Einwohnergemeinde Lyssach

ecoptima
RAUM · VERKEHR · UMWELT · RECHT

Revision der Ortsplanung

Baulandreserven

Nr.	Strasse	Typ	Parz. Nr.	Zonen-code	Zone	Fläche gesamt (AGR)	Fläche un-überbaut nach Prüfung	WMK an-rechenbar effektiv	Begründung, Bemerkungen
1	Neuhüsliweg	Parz.	300	2	Wohnzone W2	414	0	0	überbaut
2	Schulhausstrasse	Parz.	656	2	Wohnzone W2	737	0	0	überbaut
3	Burgdorfstrasse	Teilparz.	356	2	Wohnzone W2	1'965	0	0	überbaut (Parkplatz) resp. genutzt (Garten)
4	Burgdorfstrasse	Teilparz.	248	2	Wohnzone W2	2'014	1'188	1'188	teilweise überbaut (Hauptbau)
5	Gässli	Parz.	106	2	Grünzone (vorher Wohnzone)	2'280	0	0	Umzonung zu Grünzone
6	Burgdorfstrasse	Teilparz.	281	6	Wohn-/Gewerbezone WG2	2'410	575	575	teilweise überbaut (Hauptbau, Garten)
7	Brunnackerstrasse, Saunweg	Teilparz.	51	6	Wohn-/Gewerbezone WG2	4'464	1'243	1'243	Garten/Kleinbauten, Parkplatz
8	Kirchbergstrasse, Emmentalstrasse	Parz.	610	6	Wohn-/Gewerbezone WG2	3'560	3'560	3'560	
9	Kirchbergstrasse	Teilparz.	327	10	Dorfzone D1	2'035	564	564	teilweise Parkplatz
10	Kirchbergstrasse	Teilparz.	475	10	Dorfzone D1	2'592	0	0	überbaut (Wohnhaus)
11	Emmenweg	Teilparz.	537	15	Zone für DL und Kleingewerbe	11'741	8'500	0	teilweise überbaut
12	Kirchbergstrasse, Emmentalstrasse	Parz.	571	15	Industriezone I2	6'346	6'346	0	
13	Schachenstrasse	Parz.	627	15	Industriezone I2	8'585	8'585	0	
14	Moserstrasse	Parz.	991	15	Industriezone	2'833	2'833	0	
15	Schachenstrasse	Parz.	1018	15	Industriezone I2	17'555	17'555	0	
16	Bernstrasse	Parz.	986	15	Industriezone	15'677	0	0	PP Lyssach-Center
17	Schachenstrasse, Gewerbestrasse	Teilparz.	4	15	Industriezone I2	4'356	1'656	0	teilweise überbaut (Hauptbau)
18	Schachenstrasse	Teilparz.	253	15	Industriezone I2	8'253	4'325	0	teilweise überbaut
19	Bernstrasse	Parz.	878	15	Industriezone I1	2'958	0	0	P+R
20	Schulhausstrasse	Parz.	277	16	Zone für öffentliche Nutzung	882	882	0	
21	Gässli	Parz.	1036	2	Wohnzone W2	450	450	450	
22	Gässli	Parz.	1035	2	Wohnzone W2	438	438	438	
23	Gässli	Parz.	1034	2	Wohnzone W2	600	0	0	überbaut
24	Brunnackerstrasse	Teilparz.	279	2	Wohnzone W2	> 300	0	0	Vorgarten zu erhaltenswertem Gebäude, lärmbelastet
25	Ramsiweg	Teilparz.	61	6	Wohn-/Gewerbezone WG2	> 300	0	0	Streifen von 12 m Breite nicht zweckmässig bebaubar
26	Breitmoosstrasse	Teilparz.	292	6	Wohn-/Gewerbezone WG2	> 300	0	0	Areal befindet sich unmittelbar an der Bahnlinie, nicht erschliessbar
27	Burgdorfstrasse	Teilparz.	356	2	Wohnzone W2	> 300	0	0	überbaut (Gewerbe mit Umschlagplatz)
28	Hubelgasse	Teilparz.	996	6	Wohn-/Gewerbezone WG2	> 300	0	0	überbaut (Wohnhaus)
29	Hubelgasse	Teilparz.	405	6	Wohn-/Gewerbezone WG2	> 300	570	570	teilweise überbaut
30	Hubelgasse	Teilparz.	364	6	Wohn-/Gewerbezone WG2	> 300	0	0	Parkplatz Gemeindeverwaltung, Spielplatz und Bauerngarten
31	Hubelgasse	Teilparz.	421	6	Wohn-/Gewerbezone WG2	> 300	670	670	teilweise überbaut
32	Mittelweg	Teilparz.	155	10	Dorfzone D1	> 300	0	0	Garage, Restfläche nicht bebaubar
33	Dorfstrasse	Teilparz.	85	10	Dorfzone D1	> 300	560	560	teilweise überbaut
34	Zelgliweg	Teilparz.	488	2	Wohnzone W2	> 300	0	0	Streifen von 13 m Breite nicht zweckmässig bebaubar
35	Zelgliweg	Teilparz.	493	2	Wohnzone W2	> 300	0	0	Streifen von 13 m Breite nicht zweckmässig bebaubar, nicht erschliessbar
36	Schachenstrasse	Teilparz.	420	6	Wohn-/Gewerbezone WG2	> 300	0	0	Baumbestand, Kreisel, Gewässerraum, insgesamt nicht bebaubar
37	Kirchbergstrasse	Teilparz.	330	6	Wohn-/Gewerbezone WG2	> 300	480	480	ungünstige Parzellenform, Gebäude im nördlichen Teil möglich
38	Schachenstrasse	Teilparz.	284	6	Wohn-/Gewerbezone WG2	> 300	0	0	Fläche wird als Garten genutzt (inkl. Folientunnel und Bäume)
	Total						60'980	10'298	

ecoptima ag, 12.01.2022 / tf

Anhang 2 Konkordanztabelle zum Baureglement

Bisheriger Artikel	Neuer Artikel
Art. 1 (Geltungsbereich und Bedeutung)	Abs. 1, 1. Satz: Art. 102 Abs. 1 Abs. 1, 2. Satz: Einführung Abs. 2: Art. 102 Abs. 2
Art. 2 (Vorbehalt anderer Vorschriften)	Abs. 1 und 2: Einführung Abs. 3: Aufgehoben; übergeordnetes Recht
Art. 3 (Besitzstandsgarantie)	Einführung
Art. 4 (Sicherheit)	Aufgehoben; übergeordnetes Recht
Art. 5 (Planungsvorteile)	Art. 103 resp. MWA-Reglement
Art. 6 (Baubewilligungspflicht/Baubeginn)	Aufgehoben; übergeordnetes Recht
Art. 7 (Voraussetzung der Erteilung der Baubewilligung)	Abs. 1 und 2: Aufgehoben; übergeordnetes Recht Abs. 3 Bst. a und b: Aufgehoben; übergeordnetes Recht Abs. 3 Bst. c: Art. 421 Abs. 1
Art. 8 (Verfahren)	Abs. 1: Aufgehoben; übergeordnetes Recht Abs. 2: Art. 233 Abs. 7 Abs. 3: Aufgehoben
Art. 9 (Gestaltungsfreiheit)	1. Satzteil: Aufgehoben, unnötig 2. Satzteil: Art. 412 Abs. 1
Art. 10 (Baugestaltung: Grundsatz)	Abs. 1, 1. Satz: Art. 412 Abs. 1 Abs. 1, 2. Satz: Art. 412 Abs. 2 Abs. 2, 1. Satz: Art. 411 Abs. 1 Abs. 2, Rest: Art. 411 Abs. 2 Abs. 3: Aufgehoben; unnötig Abs. 4, 1. bis 3. Lemma: Art. 421 Abs. 2 Abs. 4, 4. Lemma: Aufgehoben, nicht zutreffend resp. übergeordnet geregelt
Art. 11 (Dachgestaltung)	Abs. 1: Art. 414 Abs. 2 Abs. 2, 1. Satz: Art. 414 Abs. 1 Abs. 2, 2. Satz: Art. 414 Abs. 3 Abs. 3: Art. 414 Abs. 4
Art. 12 (Umgebungsgestaltung)	Abs. 1: Art. 415 Abs. 1 (neue Formulierung) Abs. 2: Art. 415 Abs. 1 (Kommentar) Abs. 3: Aufgehoben; übergeordnetes Recht Abs. 4: Art. 415 Abs. 5 Abs. 5: Art. 415 Abs. 2 Abs. 6: Art. 415 Abs. 4
Art. 13 (Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern)	Abs. 1: Art. 415 Abs. 3

Bisheriger Artikel	Neuer Artikel
Art. 14 (Energie)	Art. 431
Art. 15 (Lärmschutz)	Aufgehoben; unnötig
Art. 16 (Überbauungsziffer)	Aufgehoben, übergeordnetes Recht (BMBV)
Art. 17 (Bauabstand von öffentlichen und privaten Strassen sowie von Fuss- und Radwegen)	Abs. 1, 1. Satz: Art. 213 Abs. 3 und 4 Abs. 1, 2. Satz: Art. 213 Abs. 3 (Kommentar, neue Regelung) Abs. 1, 3. Satz: Aufgehoben Abs. 2: Art. 213 Abs. 5 Abs. 3: Art. 611 Abs. 4: Aufgehoben; übergeordnetes Recht
Art. 18 (Abstand von Gewässern)	Art. 525
Art. 19 (Bauabstand vom Wald)	Aufgehoben; übergeordnetes Recht
Art. 20 (Bauabstand von Zonengrenzen)	Aufgehoben (ausser Landwirtschaftszone)
Art. 21 (Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund: Allgemeines)	Abs. 1: Art. 213 Abs. 1 Abs. 2, 1. Satz: Art. A132 Abs. 2 Abs. 2, 2. Satz: Art. 212 (Fussnote 1) Abs. 3, 1. Satz: Art. A133 Abs. 1 Abs. 3, 2. Satz: Aufgehoben, unnötig. Abs. 3, 3. und 4. Satz: Art. A133 Abs. 2 Abs. 4, 1. Satz: Art. A132 Abs. 1 Abs. 4, 2. Satz: Art. A133 Abs. 1 Abs. 4, 3. Satz: Art. A132 Abs. 3 resp. Art. A133 Abs. 3
Art. 22 (Bauabstände für An- und Nebenbauten)	Abs. 1: Art. 214 Abs. 2 Abs. 2: Art. 214 Abs. 3 Abs. 3: Art. 214 Abs. 3 (Kommentar)
Art. 23 (Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile; Näherbaurecht)	Abs. 1: Art. A131 Abs. 2 Abs. 2: Art. A131 Abs. 1 Abs. 3: Art. A131 Abs. 3
Art. 24 (Anlagen und Bauteile im Grenzabstand)	Abs. 1: Art. 214 Abs. 6 Abs. 2: Art. 214 Abs. 7 Abs. 3: Art. 214 Abs. 5
Art. 25 (Mist- und Jauchegruben, Silos, private Kompostieranlagen)	Aufgehoben
Art. 26 (Gebäudeabstand)	Abs. 1: Art. A134 Abs. 2 Abs. 2: Art. A134 Abs. 4 Abs. 3, 1. Satz: Art. A134 Abs. 5 Abs. 3, 2. Satz: Aufgehoben Abs. 4: Art. A124 Abs. 2 (Kommentar)

Bisheriger Artikel	Neuer Artikel
Art. 27 (Gebäudelänge, Gebäudetiefe)	Abs. 1: Art. 212 (Fussnote 2); teilweise aufgehoben, unnötig Abs. 2: Aufgehoben, übergeordnetes Recht (BMBV)
Art. 28 (Geschosse, Kniewandhöhe)	Abs. 1: Art. 214 Abs. 10 Abs. 2 Bst. a: Aufgehoben, nicht BMBV-kompatibel Abs. 2 Bst. b: Art. 214 Abs. 10 Bst. a Abs. 3: Art. 214 Abs. 10 Bst. b
Art. 29 (Gebäudehöhe im Allgemeinen)	Abs. 1, 1. Satz: Aufgehoben, übergeordnetes Recht (BMBV) Abs. 1, 2. Satz: Art. 214 Abs. 9 Abs. 2, 1. Satz: Aufgehoben, unnötig Abs. 2, 2. Satz: Art. 214 Abs. 1 Abs. 3: Art. 214 Abs. 9
Art. 30 (Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden)	Art. 214 Abs. 8
Art. 31 (Raumgrösse/Besonnung/Belichtung)	Aufgehoben; übergeordnetes Recht
Art. 32 (Zonenvorschriften: Bedeutung und Geltung)	Aufgehoben; unnötig
Art. 33 (Wohnzonen)	Art. 211 Abs. 2 und 9
Art. 34 (Gemischte Zonen: Wohn-/Gewerbezonen)	Art. 211 Abs. 3 und 9
Art. 35 (Gemischte Zonen: Dorfzone 1)	Art. 211 Abs. 4 und 9
Art. 36 (Gemischte Zonen: Dorfzone 2)	Abs. 1: Art. 233 Abs. 1 Abs. 2, 1. und 3. Satz: Art. 233 Abs. 1 Abs. 2, 2. Satz: Art. 211 Abs. 9 Abs. 3 und 4: Art. 233 Abs. 3 und 5 Abs. 4, letzter Satz: Art. 233 Abs. 7 Abs. 5: Art. 233 Abs. 6
Art. 37 (Zone für Dienstleistung und Kleingewerbe)	Abs. 1: Art. 211 Abs. 5 Abs. 1, letzter Satz: Aufgehoben Abs. 2: Art. 211 Abs. 9
Art. 38 (Gewerbezone G)	Abs. 1 und 2: Art. 211 Abs. 6 Abs. 3: Aufgehoben
Art. 38a (Industriezone I1)	Abs. 1 und 2: Art. 211 Abs. 7 Abs. 3: Aufgehoben
Art. 38b (Industriezone I2)	Abs. 1 bis 3: Art. 211 Abs. 8 Abs. 4: Aufgehoben
Art. 39 (Zonen mit Planungspflicht: Allgemein)	Art. 311 (Kommentar)

Bisheriger Artikel	Neuer Artikel
Art. 40 (ZPP C «Bernstrasse Mitte»)	Art. 314
Art. 41 (ZPP B «Paradies»)	Art. 313
Art. 42 (ZPP A «Braehmacher»)	Art. 312
Art. 42a (ZPP D «Schachenstrasse»)	Art. 315
Art. 43 (Zone mit bestehender Überbauungsordnung)	Art. 321
Art. 44 (Zone für öffentliche Nutzungen)	Art. 221 Abs. 4
Art. 45 (Zone für Sport- und Freizeitanlagen)	Art. 222
Art. 46 (Grünzone)	Art. 232
Art. 47 (Landwirtschaftszone)	Abs. 1 und 2: Art. 241 Abs. 1 und 4 Abs. 3: Aufgehoben Abs. 4: Art. 241 Abs. 2
Art. 48 (Baupolizeiliche Masse)	Tabelle: Art. 212 Fussnote 1: Art. 212 (Fussnote 3) Fussnote 2: Aufgehoben, unnötig
Art. 49 (Baudenkmäler)	Abs. 1: Art. 511 Abs. 1 Abs. 2 bis 4: Aufgehoben; übergeordnetes Recht
Art. 50 (Landschaft: Allgemeine Bestimmungen)	Abs. 1: Art. 532 Abs. 1 Abs. 2: Aufgehoben; übergeordnetes Recht Abs. 3, 1. Satz: Art. 532 Abs. 2 Abs. 3, 2. Satz: Art. 532 Abs. 1 (Kommentar) Abs. 4: Art. 532 Abs. 2 Abs. 5: Aufgehoben; übergeordnetes Recht Abs. 6: Art. 532 Abs. 2 (Kommentar) Abs. 7: Aufgehoben
Art. 51 (Archäologische Schutzzone)	Art. 523 Abs. 2
Art. 52 (Landschaftsschutzgebiete)	Abs. 1 bis 3: Art. 531 Abs. 4: Aufgehoben; unnötig
Art. 53 (Gewässer und Uferbereiche)	Art. 525
Art. 54 (Teich «Gruebe»)	Art. 532 Abs. 3
Art. 55 (Hecken, Feldgehölze)	Abs. 1: Art. 533 Abs. 1 Abs. 2: Aufgehoben

Bisheriger Artikel	Neuer Artikel
Art. 56 (Einzelbäume; Baumgruppen; Hochstammobstgärten)	Abs. 1 und 2: Art. 524 Abs. 1 und 2 Abs. 3, 1. Satz: Art. 524 Abs. 3 Abs. 3, 2. Satz: Aufgehoben Abs. 4: Art. 524 Abs. 3
Art. 57 (Pflanzverbot)	Art. 534 (neue Formulierung)
Art. 58 (Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz)	Art. 522
Art. 58a (Bauen in Gefahrengebieten)	Art. 541
Art. 59 (Zuständigkeiten)	Abs. 1: Art. 621 Abs. 2: Art. 622 Abs. 1 Abs. 3: Art. 622 Abs. 2
Art. 60 (Widerhandlungen)	Art. 701
Art. 61 (Inkrafttreten)	Abs. 1: Art. 702 Abs. 2: Aufgehoben, übergeordnetes Recht
Art. 62 (Aufhebung bestehender Vorschriften)	Art. 703

Anhang 3 Beurteilung der dicht überbauten Gebiete

Abschnitt Dorfbach im Bereich Hubelgasse

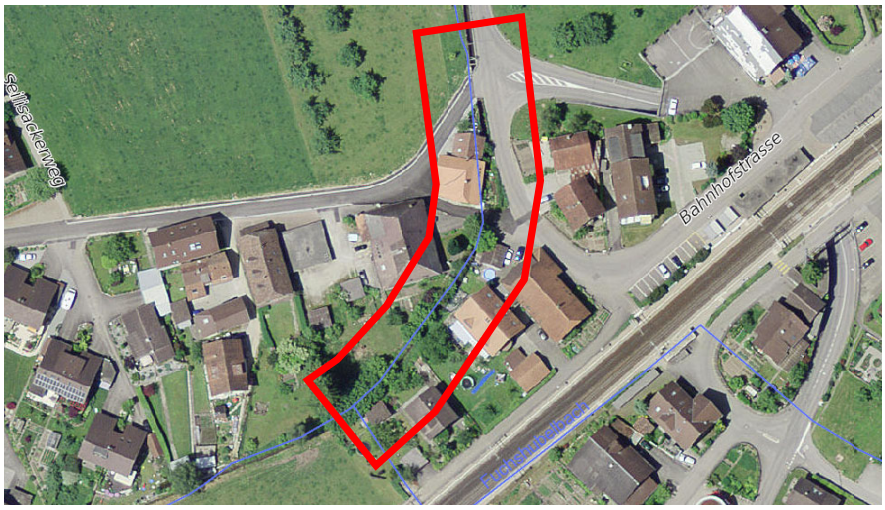


Abb. 17 Mikroperimeter Abschnitt Dorfbach im Bereich Hubelgasse

Abschnitt Dorfbach im Bereich Hubelgasse	Dorfbach Breite Gewässerraum 14 m Wohn- und Gewerbezone WG2 und Dorfzone D1
Gewässerraumkorridor	> 50% befestigte Strukturen (Wege, Strassen, Plätze, Gebäude)
dicht überbaut	– Der Standort liegt an zentraler Lage im Umfeld des Bahnhofs – Der Standort ist nur teilweise Teil einer Zentrumszone – Es handelt sich nicht um eine Umzonung oder Baulücke. – Die Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt (Neubauvorhaben auf Parz. Gbbl.-Nr. 996) – Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert – Keine Revitalisierungsmöglichkeiten und -absichten – Keine Aufwertung im Sinne des GschG

Abschnitt Dorfbach im Bereich Kreuzung Bahnhof-/Dorfstrasse



Abb. 18 Mikroperimeter Abschnitt Dorfbach im Bereich Kreuzung Bahnhof-/Dorfstrasse

Abschnitt Dorfbach im Bereich Kreuzung Bahnhof-/ Dorfstrasse	Dorfbach Breite Gewässerraum 14 m Dorfzone D2
Gewässerraumkorridor	> 50% befestigte Strukturen (Wege, Strassen, Plätze, Gebäude)
dicht überbaut	– Der Standort liegt an zentraler Lage im Umfeld des Bahnhofs – Der Standort ist Teil der Dorfzone D2 – Es handelt sich nicht um eine Baulücke – Die Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt – Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert – Keine Revitalisierungsmöglichkeiten und -absichten – Keine Aufwertung im Sinne des GschG

Abschnitt Dorfbach im Bereich Oberdorf

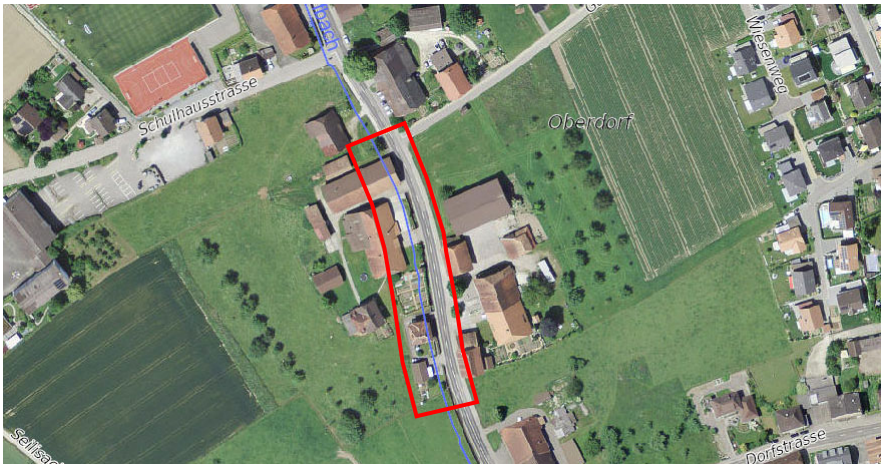


Abb. 19 Mikroperimeter Abschnitt Dorfbach im Bereich Oberdorf

Abschnitt Dorfbach im Bereich Oberdorf	Dorfbach Breite Gewässerraum 14 m Dorfzone D2
Gewässerraumkorridor	> 50% befestigte Strukturen (Wege, Strassen, Plätze, Gebäude)
dicht überbaut	– Der Standort liegt nicht an zentraler Lage – Der Standort ist Teil der Dorfzone D2 – Es handelt sich nicht um eine Umzonung oder Baulücke – Die Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt – Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert – Keine Revitalisierungsmöglichkeiten und -absichten – Keine Aufwertung im Sinne des GschG

Abschnitt Dorfbach im Bereich Schulhausstrasse bis Kanalsträsschen



Abb. 20 Mikroperimeter Abschnitt Dorfbach im Bereich Schulhausstrasse bis Kanalsträsschen

Abschnitt Dorfbach im Bereich Schulhausstrasse bis Kanalsträsschen	Dorfbach Breite Gewässerraum 14 m Dorfzone D2
Gewässerraumkorridor	> 50% befestigte Strukturen (Wege, Strassen, Plätze, Gebäude)
dicht überbaut	– Der Standort liegt an zentraler Lage im Dorf – Der Standort ist Teil der Dorfzone D2 – Es handelt sich nicht um eine Umzonung oder Baulücke. – Die Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt – Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert – Keine Revitalisierungsmöglichkeiten und -absichten – Keine Aufwertung im Sinne des GschG

Abschnitt Fuchshubelbach im Bereich Rütistrasse

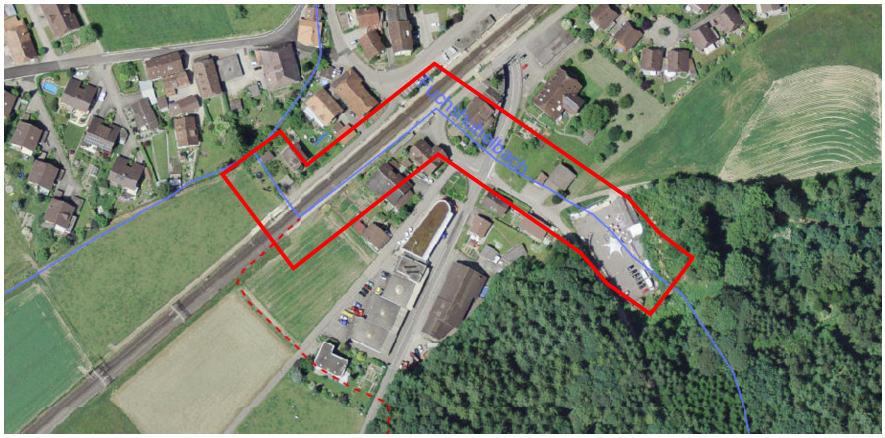


Abb. 21 Mikroperimeter Abschnitt Fuchshubelbach im Bereich Rütistrasse

Abschnitt Fuchshubelbach im Bereich Rütistrasse	Fuchshubelbach Breite Gewässerraum 11 m Wohn- und Gewerbezone WG2
Gewässerraumkorridor	> 50% befestigte Strukturen (Wege, Strassen, Plätze, Gebäude)
dicht überbaut	– Der Standort liegt an zentraler Lage im Bereich des Bahnhofs – Der Standort ist nicht Teil einer Zentrumszone – Es handelt sich nicht um eine Umzonung oder Baulücke. – Die Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt – Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert – Keine Revitalisierungsmöglichkeiten und -absichten – Keine Aufwertung im Sinne des GschG

Abschnitt Röteligrabenbach im Bereich Burgdorfstrasse



Abb. 22 Mikroperimeter Abschnitt Röteligrabenbach im Bereich Burgdorfstrasse

Abschnitte Röteligrabenbach im Bereich Burgdorfstrasse	Röteligrabenbach Breite Gewässerraum 11 m Wohn- und Gewerbezone WG2
Gewässerraumkorridor	> 50% befestigte Strukturen (Wege, Strassen, Plätze, Gebäude)
dicht überbaut	– Der Standort liegt am Dorfrand, jedoch eingeklemmt zwischen Bahnlinie und Hauptstrasse – Der Standort ist nicht Teil einer Zentrumszone – Es handelt sich nicht um eine Umzonung oder Baulücke. – Die Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt – Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert – Keine Revitalisierungsmöglichkeiten und -absichten – Keine Aufwertung im Sinne des GschG

Abschnitt Aefligen-Giesse im Bereich Schachenstrasse



Abb. 23 Mikroperimeter Abschnitt Aefligen-Giesse im Bereich Schachenstrasse

Abschnitte Aefligen-Giesse im Bereich Schachenstrasse	Aefligen-Giesse Breite Gewässerraum 18 m (reduziert auf 12 m) Wohn- und Gewerbezone WG2, Wohnzone W2
Gewässerraumkorridor	> 50% befestigte Strukturen (Wege, Strassen, Plätze, Gebäude)
dicht überbaut	– Der Standort liegt an zentraler Lage in Fusswegdistanz zum Bahnhof Kirchberg-Alchenflüh – Der Standort ist nicht Teil einer Zentrumszone – Es handelt sich nicht um eine Umzonung oder Baulücke. – Die Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt (unbebautes Industrieareal wird durch Strasse abgetrennt) – Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert – Keine Revitalisierungsmöglichkeiten und -absichten – Keine Aufwertung im Sinne des GschG

Anhang 4 Liste Landschaftsinventar

Einwohnergemeinde Lyssach

Landschaftsinventar

Einzelbäume

neue Nr.	Grundeigentümer/Ort	Objekt
1	Dorfstrasse 69	1 Linde, 1 Nussbaum
2	Kreuzackerweg	1 Linde im Feld
3	Milchgässli 50	1 Bergahorn
4	Fussgängerunterführung Kirchbergstr. – Schachenstr.	2 Linden Hochstämme
5	Emmenweg (an Bahnlinie), Hornusserplatz	2 Linden
6	Schachenstrasse	1 Linde
7	Unterführung Nassi	1 Linde
8	Burgdorfstrasse 40	1 Tulpenbaum
9	Burgdorfstrasse 36	1 Ahorn
10	Burgdorfstrasse westlich und östlich Unterführung	1 Linde
11	Dorfstrasse 5	1 Nussbaum
12	Hubelsgasse 71	1 Linde
13	Birchweg, 14	1 Nussbaum
14	Seilisackerweg, Schulhaus	1 Linde
15	Dorfstrasse 26	1 Tierlibaum
16	Dorfstrasse 30	1 Linde
17	Dorfstarasse 26, über Strasse	1 Linde
18	Dorfstrasse 22	1 Linde
19	Dorfstrasse 16	1 Linde
20	Kirchbergstrasse 34	1 Birke, Zustand angeschlagen
21	Rebberg 1	1 Linde, Zustand schlecht
22	Rebberg 2	1 Bergahorn
23	Ramisweg 10	1 Linde

Baumgruppen

neue Nr.	Grundeigentümer/Ort	Objekt
24	Dorfstrasse 72	Baumgruppe (3 Nussbäume, 1 Linde)
25	Dorfbach, Kanalsträsschen	mehrere Nussbäume
26	Kirchbergstrasse 61	Gehölzgruppe
27	Rässbach	Nussbäume
28	MFH Burgdorfstrasse 6 + 7	4 Feldahorn Hochstämme
29	Bahnhofareal	4 Feldahorn Hochstämme

Hecken, Ufergehölze

Neue Nr.	Ort	Objekt
30	Unterführung Nassi	Feldhecke Südost
31	Unterführung Nassi	Feldhecke Nordost
32	Gummen, Rütigrenze	Feldhecke
33	Lyssachmoos (Bahnacher)	Ufergehölz

Hosteten

neue Nr.	Ort	Objekt
34	Moserstrasse	Hofstatt (Aufgrund Antrag)
35	Bahnhofstrasse	Obstgarten (Hofstatt)
36	Bodenackerweg	Hofstatt
37	Neuhüsliweg	Hofstatt
38	Dorfstrasse / Neuhüsliweg	Hofstatt
39	Schulhausstrasse 15	Hofstatt
40	Gässli	Hofstatt
41	Dorfstrasse 21 / 25	Hofstatt (halbiert)
42	Dorfstrasse 22	Hofstatt
43	Dorfstrasse 14	Hofstatt
44	Moserstrasse	Hofstatt

Anhang 5 Gutachten Hochwassergefährdung

Hunziker, Zarn & Partner
Ingenieurbüro für Fluss- und Wasserbau

Einwohnergemeinde Lyssach
Hubelsgasse 24
3421 Lyssach

Aarau, 30. September 2019 / pah

Ortsplanungsrevision Lyssach, Parzellen Nr. 571 und 1018
Gutachten Hochwassergefährdung

Sehr geehrter Herr Federli

Die Parzellen Nr. 571 und 1018 in Lyssach gehören heute zur Bauzone. In der bestehenden Gefahrenkarte Wasser ist auf beiden Parzellen eine Hochwassergefährdung ausgewiesen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision Lyssach muss für die beiden Parzellen ein Gutachten zur Hochwassergefährdung erstellt werden. Hunziker, Zarn & Partner wurde beauftragt, die Gefährdungssituation detailliert zu untersuchen und die möglichen Auswirkungen einer Überbauung der beiden Parzellen auf die Gefährdungsverlagerung abzuschätzen.

1 Gefährdung gemäss Gefahrenkarte

Die Parzelle Nr. 571 ist durch Austritte vom Dorfbach betroffen. Austritte aus der Emme weiter flussaufwärts gefährden die Parzelle Nr. 1018. Die bestehende Gefahrenkarte Hochwasser Lyssach weist folgende Überflutungsintensitäten und -häufigkeiten für beide Parzellen aus: Bei häufigen Ereignissen (HQ_{30}) reichen die Überflutungsflächen nicht bis an die Parzellen. Bei mittleren und seltenen Ereignissen (HQ_{100} bzw. HQ_{300}) muss auf beiden Parzellen mit Überflutungen mit schwacher und lokal mittlerer Intensität gerechnet werden (Fliesstiefe h = 0.0-0.5 m bzw. Intensität v*h = 0.0-0.5 m^2/s resp. h = 0.5-2.0 m bzw. Intensität v*h = 0.5-2.0 m^2/s). Daraus ergeben sich Zonen schwacher sowie lokal mittlerer Überflutungsgefährdung (gelb resp. blau).

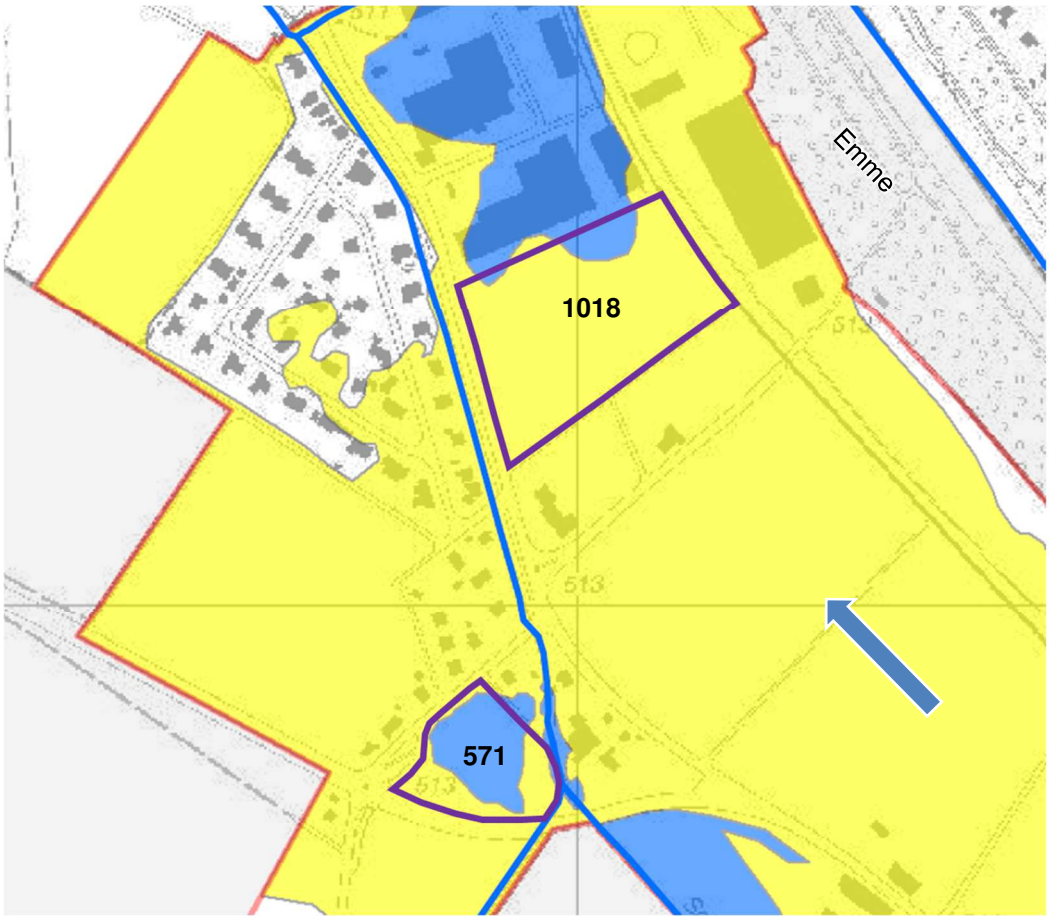


Abb. 1: Ausschnitt aus der Gefahrenkarte Wasser. Die Parzellen sind violett markiert und befinden sich in Gebieten mit schwacher und mittlerer Gefährdung.

1.2 Detaillierte Gefahrenanalyse

Parzelle Nr. 571

Massgebend für die Gefährdung auf der Parzelle Nr. 571 ist der Austritt am Dorfbach beim Kreisel, direkt oberhalb des untersuchten Grundstücks. Im Hochwasserfall sind bei einem Dimensionierungs-Szenario (HQ_{300}) mit Austrittsmengen von rund 1 m^3/s zu rechnen. Die maximalen Überflutungshöhen werden kurz nach Austritt erreicht.

Ein Teil des Wassers, welches oberhalb des Kreisels aus dem Dorfbach austritt, gelangt direkt auf die Parzelle Nr. 571. Der andere Teil überflutet zuerst die Parzelle Nr. 388, südlich des untersuchten Perimeters. Von dort gelangt der Abfluss durch die Fussgängerunterführung auf die untersuchte Parzelle. Das Wasser führt beim Szenario HQ_{300} auf der untersuchten Parzelle zu Überflutungen mit einer Energiehöhe (Fliesstiefe + Geschwindigkeitshöhe) von max. 0.5 m über Terrain. Die Fliessgeschwindigkeiten liegen in diesem Bereich zwischen 0.0 und 0.5 m/s.

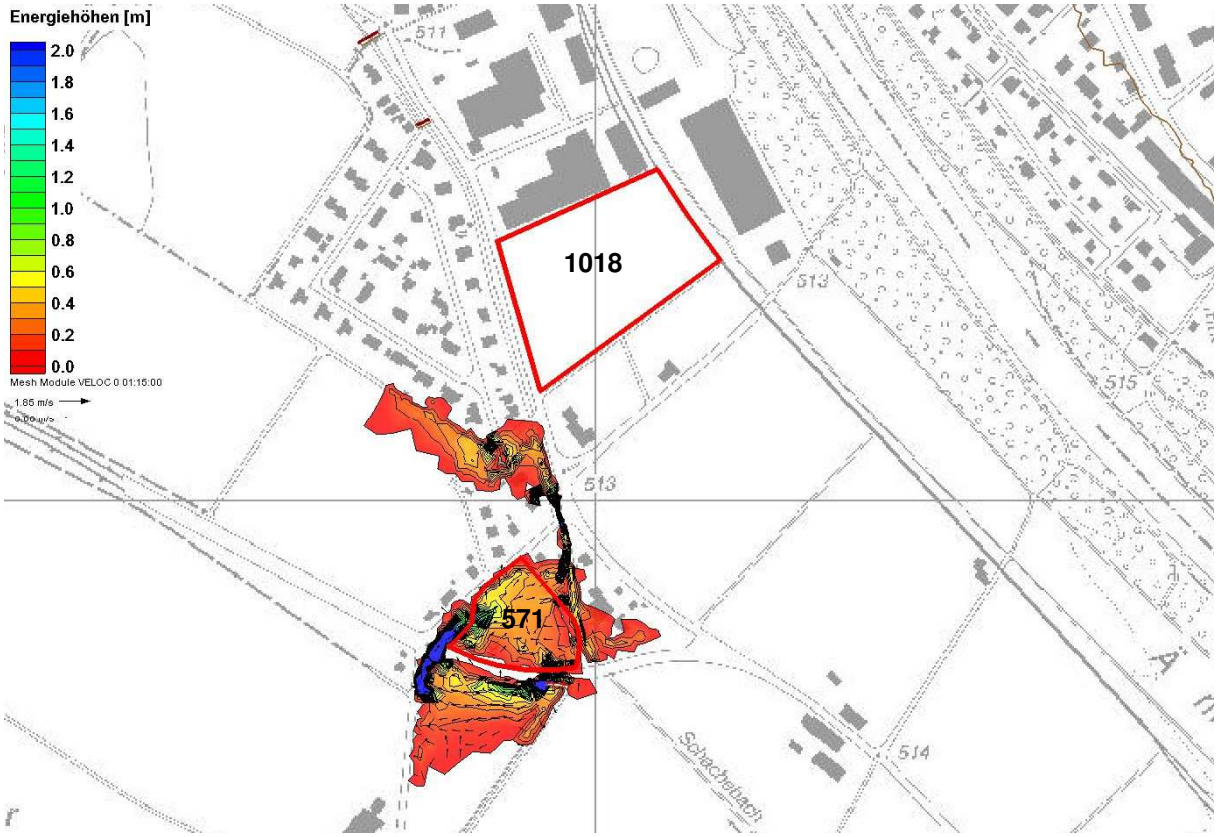


Abb. 2: Überflutungsberechnungen Schwachstelle Dorfbach: Energiehöhen HQ_{300} (ab Terrain) mit Fliessrichtungen

Parzelle Nr. 1018

Massgebend für die Gefährdung auf der Parzelle 1018 sind Austritte im Oberlauf der Emme beim Elsässerwehr. Im Hochwasserfall ist bei einem Dimensionierungs-Szenario (HQ_{300}) mit beträchtlichen Austrittsmengen von rund 70 m^3/s zu rechnen. Die maximalen Überflutungshöhen im Bereich der Parzelle werden nach ca. 2 Stunden Austrittsdauer erreicht.

Das Wasser, welches oberhalb des Elsässerwehrs aus der Emme austritt, fliesst linksseitig parallel zur Emme bis ins Siedlungsgebiet von Alchenflüh und anschliessend weiter bis Aefligen. Das Wasser führt

beim Szenario HQ_{300} auf der untersuchten Parzelle zu Überflutungen mit einer Energiehöhe von max. 1.4 m über Terrain. Die Fliessgeschwindigkeiten liegen in diesem Bereich zwischen 0.1 und 0.7 m/s.

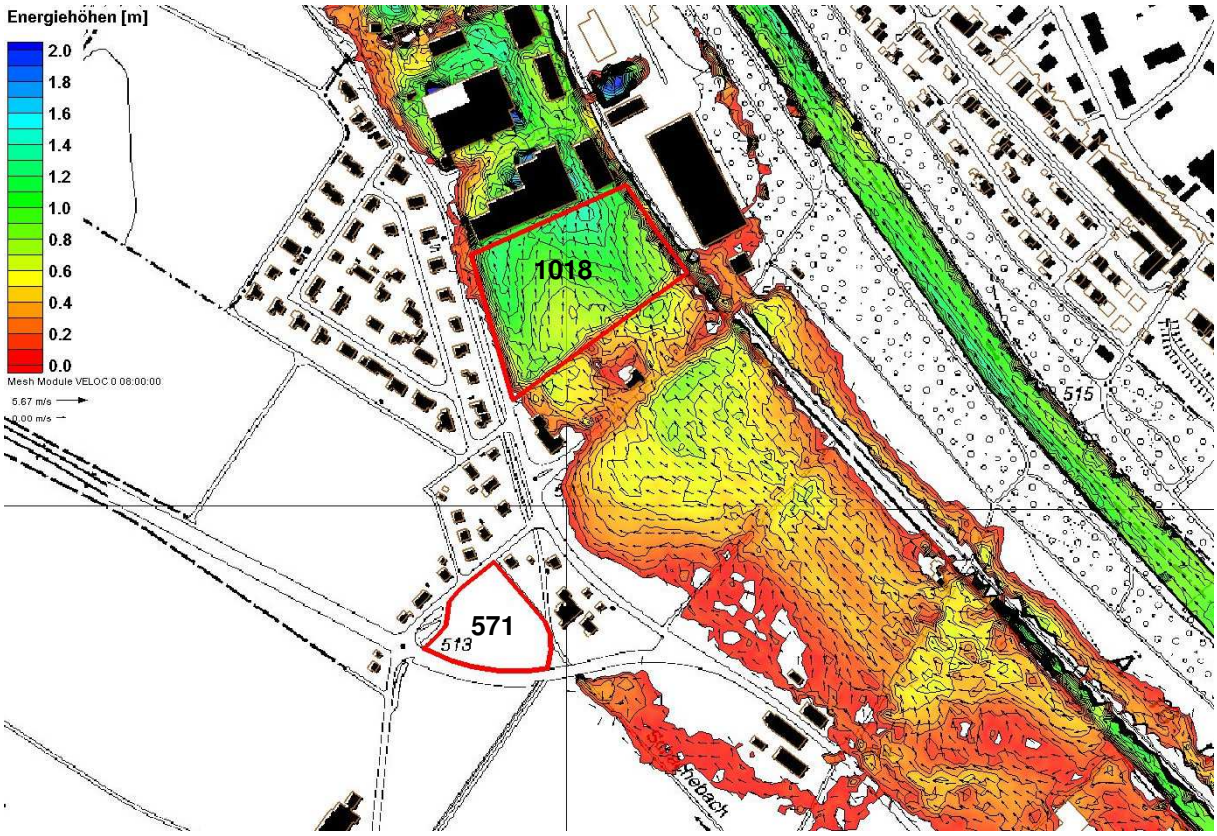


Abb. 3: Ausschnitt aus den Überflutungsberechnungen, Schwachstelle Emme: Energiehöhen HQ_{300} (ab Terrain) mit Fliessrichtungen

1.3 Beurteilung Gefährdungsbild

Parzelle Nr. 571

Aufgrund der kurzen Dauer des Ereignisses und der eher geringen Austrittsmenge bei einem HQ_{300} sollte ein kompletter Schutz mit Objektschutzmassnahmen, bei einer zukünftigen Überbauung der untersuchten Parzelle, möglich sein. Zur Verhinderung einer relevanten Gefährdungsverlagerung ist bei einer Überbauung darauf zu achten, dass bestehende Fliesswege auf der Parzelle zumindest teilweise offenbleiben. Eine Umleitung der Überflutung auf benachbarte, nichtbebaute Landwirtschaftsflächen im Sinne übergeordneter Hochwasserschutzmassnahmen ist im Rahmen eines Hochwasserschutz-projekts denkbar.

Parzelle Nr. 1018

Die Parzelle Nr. 1018 wird gemäss den Berechnungen direkt aus südöstlicher Richtung angeströmt. Eine Überbauung der Parzelle ist grundsätzlich möglich, es muss allerdings aufgrund der bestehenden Fliesswege bei einer Überflutung beachtet werden, dass Fliesskorridore von Südost nach Nordwest auf der Parzelle weiterhin bestehen bleiben (vgl. Beispiel in Abb. 4). Werden diese Fliesskorridore geschlossen, so wird das Wasser in das benachbarte Quartier Mülibachacher abgelenkt. Dadurch würde eine grossflächige relevante Gefährdungsverlagerung entstehen. Die Energiehöhen auf der

untersuchten Parzelle sind zwar hoch (max. 1.4 m), mit Terrainanpassungen und resp. oder Objektschutzmassnahmen sollte ein Schutz allerdings möglich sein.

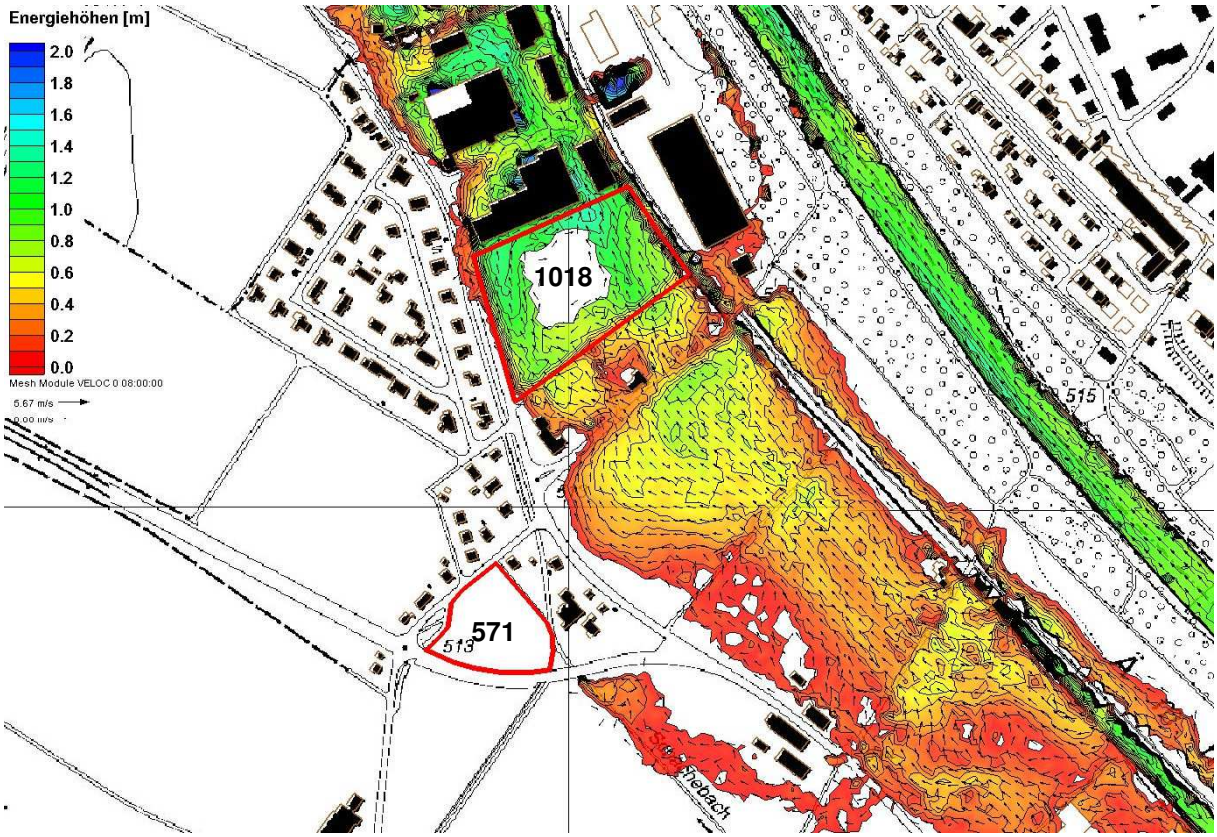


Abb. 4: Ausschnitt aus den Überflutungsberechnungen mit Energiehöhen HQ_{300} (ab Terrain). Auf der Parzelle Nr. 1018 ist eine mögliche Variante einer Überbauung eingebaut, welche keine relevante Gefährdungsverlagerung zur Folge hat. Fliesskorridore auf der Parzelle sind vorhanden.

Im Falle von Bauprojekten auf den untersuchten Parzellen 571 und 1018 ist trotz des vorliegenden Gutachtens jeweils ein Hochwasserschutzgutachten empfehlenswert, welches die spezifischen Grundlagen für die Bauprojekte definiert und die Nachbargefährdung untersucht.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Abklärungen dienen zu können. Für allfällige Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

Hunziker, Zarn & Partner AG
Ingenieurbüro für Fluss- und Wasserbau

Patrick Hofer
Msc in Geographie

Michael Auchli
Dipl. Bauing. ETH