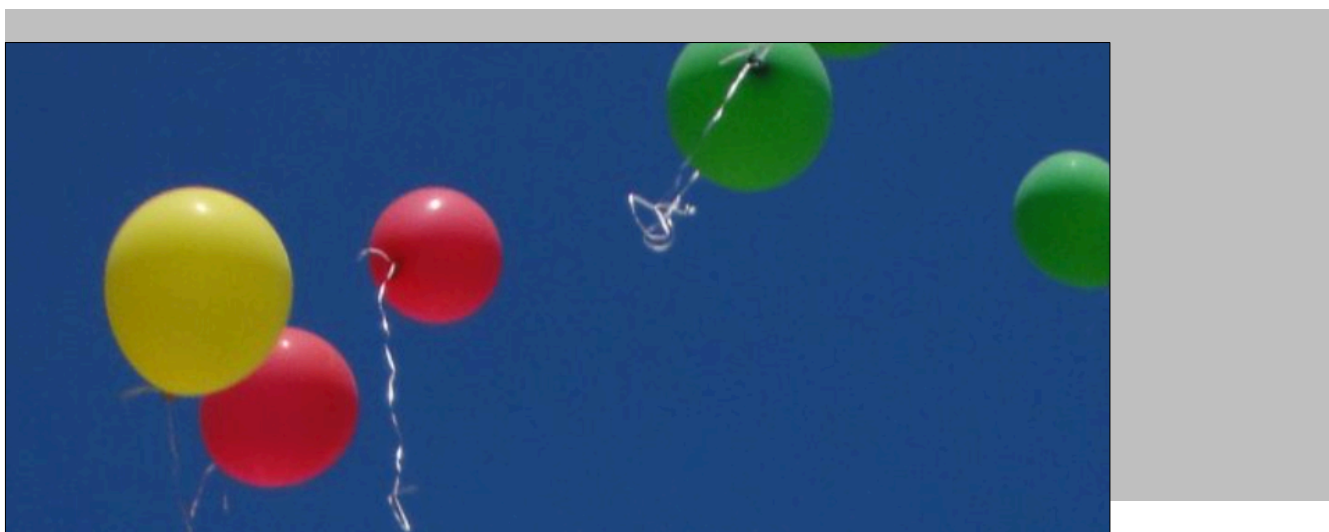


BESCHLUSSFASSUNG

Gemeinde Lyss Teilrevision der Grundordnung



Erläuterungsbericht inklusive Bericht nach Art. 47 RPV

Die Teilrevision der Grundordnung besteht aus:

- Änderung des Zonenplans 1 für den Ortsteil Lyss
- Änderung des Zonenplans 2 für den Ortsteil Lyss
- Neufassung des Zonenplans Naturgefahren für den Ortsteil Lyss
- Änderung und formelle Anpassung des Zonenplans für den Ortsteil Busswil
- Neufassung Zonenplan Naturgefahren für den Ortsteil Busswil
- Zusammenführen der Baureglemente für die Ortsteile Lyss und Busswil mit Anpassung an die BMBV und weiteren Änderungen

Weitere Unterlagen

- **Erläuterungsbericht inkl. Bericht nach Art. 47 RPV**
- Mitwirkungsbericht

August 2019

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Lyss
Abteilung Bau- und Planung

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Peter Perren, Fürsprecher, M.B.L.-HSG
Christian Kilchhofer, Jurist, Raumplaner MAS ETH
Danielle Meyer, Raumplanerin BSc

Inhalt

1	Ausgangslage	6
1.1	Ortsteil Lyss	6
1.2	Ortsteil Busswil	6
1.3	Fusion der ehemaligen Gemeinden Lyss und Busswil	6
1.4	Veränderte Grundlagen	6
1.4.1	BMBV	6
1.4.2	Gewässerraum	7
1.4.3	Naturgefahren	7
1.4.4	ÖREB und neues Datenmodell	8
1.4.5	Fusion	8
1.4.6	Baugesetzesrevision und Mehrwertausgleichsreglement	8
1.4.7	Berichterstattung Siedlungsentwicklung nach innen	9
2	Einleitung	10
2.1	Zielsetzungen	10
2.1.1	Zonenplan 1 für den Ortsteil Lyss (Änderung)	10
2.1.2	Zonenplan 2 für den Ortsteil Lyss (Änderung)	10
2.1.3	Zonenplan für den Ortsteil Busswil (Änderung)	10
2.1.4	Zonenplan Naturgefahren für den Ortsteil Lyss (Neufassung)	10
2.1.5	Zonenplan Naturgefahren für den Ortsteil Busswil (Neufassung)	10
2.1.6	Bauglemente für die Ortsteile Lyss und Busswil (mit Anpassung an die BMBV und weiteren Änderungen)	11
2.2	Projektorganisation	11
3	Erläuterungen zu den Zonenplänen	13
3.1	Zonenplan 1 für den Ortsteil Lyss (Änderung)	13
3.1.1	Formelle Nachführung	13
3.1.2	Verkehrsfläche	13
3.1.3	Zonenplanänderung Parzelle Nr. 2082	13
3.1.4	Zonenplanänderung Parzelle Nr. 3538	14
3.1.5	Zonenplanänderung Parzelle Nr. 2009	14
3.1.6	Zonenplanänderung Zone für Parkierung (Parzelle Nr. 3008)	15
3.2	Zonenplan 2 für den Ortsteil Lyss (Änderung)	16
3.2.1	Gewässerraum	16
3.2.2	Hecken-, Feld- und Ufergehölz in ZÖN 3 und ZÖN 5	17
3.2.3	Schützens- und erhaltenswerte Objekte	18
3.3	Zonenplan für den Ortsteil Busswil (Änderung)	18
3.3.1	Harmonisierung der Inhalte	18
3.3.2	Formelle Harmonisierung der Darstellung	18
3.3.3	Verkehrsflächen	18

3.3.4	ZÖN B3, Pumpwerk ARA	18
3.3.5	Zonenplanänderung Länggasse	18
3.3.6	Zonenplanänderung Murgasse	20
3.3.7	Gewässerraum	21
3.3.8	Schützens- und erhaltenswerte Objekte	21
3.3.9	Landschaftsschutz / -schongebiet	21
3.4	Zonenpläne Naturgefahren für die Ortsteile Lyss und Buswil (Neufassung)	21
3.4.1	Naturgefahren	21
3.4.2	Schutzkoten Hochwasser (Ortsteil Lyss)	22
3.5	Planbeständigkeit	23
4	Erläuterungen zum Baureglement	23
4.1	BMBV: Höhenmasse	23
4.1.1	Problemstellung und Herausforderungen	23
4.1.2	Masse	24
4.1.3	Massgebendes Terrain	27
4.2	BMBV: Nutzungsmasse	27
4.2.1	Problemstellung	27
4.2.2	Lösungsansatz	28
4.3	BMBV: Attika	30
4.4	Anpassungen Baureglement Buswil	32
4.5	Aktualisierungen Baureglement Ortsteil Lyss	32
4.5.1	Vorbemerkung	32
4.5.2	Übersicht	32
4.6	Zu den einzelnen Inhalten und Vorschriften	33
4.6.1	Lesehilfe	33
4.6.2	Art. 102 BauR: Geltungsbereich räumlich	33
4.6.3	Art. 103: Ausgleich von Planungsvorteilen	33
4.6.4	Art. 211: Art der Nutzung Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	33
4.6.5	Art. 212 Mass der Nutzung 1. Baupolizeiliche Masse	34
4.6.6	Mass der Nutzung: Art. 213 «Abstandsvorschriften» und Art. 214 «Gebäude und Gebäudeteile, Gebäudemasse»	35
4.6.7	Art. 221 und A21 Zonen für öffentliche Nutzungen	36
4.6.8	Art. 222 und A22 Zonen für Sport und Freizeit	36
4.6.9	Art. 223 Zonen für Parkieranlagen (ZFP)	37
4.6.10	Art. 231 Siedlungsrandzone (SRZ)	37
4.6.11	Art. 232 Grünzone (GrZ)	37
4.6.12	Art. 233 Verkehrsfläche	37
4.6.13	Art. 241 Landwirtschaftszone und Art. 242 Intensivlandwirtschaftszone (ILWZ)	37
4.6.14	Art. 243 Weilerzone (WeZ)	37
4.6.15	Art. 311 und A31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	37
4.6.16	Art. 321 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	37

4.6.17	Art. 411 bis 413	38
4.6.18	Art. 414 Terrainveränderungen	38
4.6.19	Art. 415 bis 417	38
4.6.20	Art. 418 Besondere Gestaltungsvorschriften für die Mischzonen Kern	38
4.6.21	Art.419, 421 und, 422	38
4.6.22	Art.431 bis 436 Nachhaltiges Bauen	38
4.6.23	Art. 511 bis 525 Ortsbildpflege und Pflege der Kulturlandschaft	38
4.6.24	Art. 526 Gewässerraum	39
4.6.25	Art. 531 bis 535 Schutz und Pflege von Lebensräumen	39
4.6.26	Art. 541 bis 542 Massnahmen	39
4.6.27	Art. 551 Bauen im Gefahrengebiet	40
4.6.28	Art. 611 Detailplanpflicht	40
4.6.29	Art. 612 bis Art. 617 Parkierung	40
4.6.30	Art. 620 Zuständigkeiten	40
4.6.31	Art. 711 ff Straf- und Übergangsbestimmungen	40
4.6.32	Anhang A320 ZPP «ESP Bahnhofgebiet»	41
4.6.33	Anhang A321 ZPP «Beundengasse-Kappelenstrasse»	41
4.6.34	Anhang	41
5	Auswirkungen (Berichte nach Art. 47 RPV)	41
5.1	Einleitung	41
5.2	Gewässerräume	42
5.3	Naturgefahren	42
6	Verfahren	43
6.1	Terminplan	43
6.2	Mitwirkung	43
6.3	Vorprüfung	44
6.3.1	Erste Vorprüfung	44
6.3.2	Abschliessende Vorprüfung	44
6.4	Öffentliche Auflage / Einspracheverfahren	45
7	Anhang 1: Verkehrsflächen (ehemals Bauzonen)	46
8	Anhang 2: Bestimmung der dicht überbauten Gebiete	52
9	Anhang 3: Liste der bisherigen und neuen erhaltenswerten und schützenswerten Objekte im Ortsteil Buswil	61
10	Anhang 4: Konkordanztabelle Baureglement Buswil	64

1 Ausgangslage

1.1 Ortsteil Lyss

Am 11. September 2013 genehmigte das Amt für Gemeinden und Raumordnung die in den Jahren 2010 bis 2013 totalrevidierte Ortsplanung der Gemeinde Lyss. Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Lyss besteht aus:

- A: Zonenplan 1 (der auch eine Änderung der Uferschutzplanung beinhaltet)
- B: Zonenplan 2 (Schutzzonenplan)
- C: Zonenplan Naturgefahren
- D: Baureglement

1.2 Ortsteil Buswil

Am 21. Februar 2003 genehmigte das Amt für Gemeinden und Raumordnung die revidierte Ortsplanung der damaligen Gemeinde Buswil. Die Ortsplanung des heutigen Ortsteils Buswil besteht aus Zonenplan und Baureglement.

1.3 Fusion der ehemaligen Gemeinden Lyss und Buswil

Die beiden Gemeinden Lyss und Buswil haben mit Wirkung auf den 1. Januar 2011 fusioniert. Der Fusionsvertrag wurde von den Stimmberechtigten der beiden damals noch eigenständigen Gemeinden am 28. März 2010 angenommen.

1.4 Veränderte Grundlagen

1.4.1 BMBV

Am 1. August 2011 ist die BMBV¹ in Kraft getreten. Damit hat der Kanton Bern den Auftrag erfüllt, der ihm gestützt auf den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB) oblag. Ziel der IVHB und der BMBV ist es, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen und Gemeinden zu vereinheitlichen. Damit sollen der Planungs- und Baumarkt vereinfacht und die Planungsaufwände reduziert werden.

Was die **Messweisen** und deren **Begriffe** angeht, stellt die BMBV eine abschliessende Palette von Instrumenten zur Verfügung. Nicht Gegenstand der Harmonisierung sind die Gestaltungsanforderungen sowie die konkret von der zuständigen Behörde festzulegenden Masse.

¹ Kantonale Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen; BSG 721.3

Die BMBV räumt den Gemeinden eine Frist ein, ihre baurechtliche Grundordnung bis spätestens am 31. Dezember 2020 anzupassen. Am 1. Juli 2019 ist nun eine Änderung der BMBV in Kraft getreten, mit welcher die Frist bis am 31. Dezember 2023 verlängert wurde. Ab diesem Datum, d.h. ab dem 1. Januar 2024, gilt die BMBV (Art. 34 Abs. 3 BMBV). Das würde faktisch bedeuten, dass ab diesem Datum Baugesuche in der Gemeinde Lyss nicht mehr beurteilt und bewilligt werden könnten. Der Gemeinderat will das Baureglement rechtzeitig und unter Ausnutzung der der Gemeinde Lyss offen stehenden Gestaltungsmöglichkeiten anpassen. Massgebend für die Anpassung sind die in Ziffer 2.1.7 definierten Zielsetzungen. Damit sollen die ortsbaulichen Qualitäten von Lyss und die bewährten Festlegungen auch innerhalb des relativ engen Rahmens, den die BMBV setzt, weiterhin gewahrt bleiben.

1.4.2 Gewässerraum

Gemäss den Übergangsbestimmungen zur GSchV² in Verbindung mit Art. 5b WBG³ müssen die Gemeinden den Raumbedarf oberirdischer Gewässer bis Ende 2018 so festlegen, dass die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung gewährleistet sind. Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird.

Die GSchV regelt in den Artikeln 41 a-c die Breite des Gewässerraums für Fließ- und Stehgewässer sowie dessen Nutzung. Zur Ausscheidung des Gewässerraums wurde die Arbeitshilfe Gewässerraum des Kantons Bern von 2015 beigezogen.

1.4.3 Naturgefahren

Nach der Realisierung des Hochwasserschutzstollens für den Lyssbach im Jahr 2011 wurde die Gefahrenkarte für Lyss angepasst. Diese liegt seit dem 30. Mai 2014 vor und es gilt sie nun in der Nutzungsplanung umzusetzen.

Der Lyssbachstollen wurde mit 2% durch den Kanton und zu 2% durch den Bund zusätzlich finanziell unterstützt (ca. Fr. 2 Mio.). Bedingung dafür war, dass sich die Gemeinde Lyss verpflichtete, für Baugesuche in den Gefahrengebieten mit Restgefährdung im Sinne des Überlastfalles die im Zonenplan Naturgefahren dargestellten «Höhenlinien des Wasserspiegels eines 300-jährlichen Hochwassers» im Baureglement als verbindlich zu erklären. Die entsprechende Baureglementsbestimmung (Art. 551 Abs. 5) sieht vor, dass bei allen Gebäuden in Gebieten mit mittlerer, geringer oder Restgefährdung durch Hochwasser die Öffnungen an den Gebäuden sowie die Umgebung so zu gestalten sind, dass bei einer Überflutung durch ein 300-jährliches Ereignis das Wasser nicht in das Gebäude fliessen kann. Die Umsetzung dieses Artikels hat in der Bewilligungspraxis aber grössere

² Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998; SR 814.201.

³ Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau; Wasserbaugesetz; BSG 751.11.

Probleme bereitet. Die Gemeinde Lyss hat deshalb zusammen mit dem Bundesamt für Umwelt (BAFU) und dem kantonalen Tiefbauamt (TBA) eine Arbeitshilfe erarbeiten lassen, die den Baugesuchsstellenden, welche sich in einer Gefahrenzone befinden, eine Hilfestellung bieten, um verhältnismässige und zielführende Objektschutzmassnahmen zu planen und die notwendigen Nachweise zu erbringen (Gemeinde Lyss: Arbeitshilfe Prozesse Hochwasser und Oberflächenwasser, Lyss, 2016). Damit die Arbeitshilfe zur Anwendung kommen kann, ist sie in der Nutzungsplanung umzusetzen.

Die Gefährdung von Sachwerten durch Oberflächenwasser ist ein ständiges Thema in der Gemeinde Lyss. Die Gemeinde Lyss hat deshalb im Rahmen eines Pilotprojekts mit Unterstützung des BAFU und des Kantons für diesen Bereich eine Gefahrenkarte erstellen lassen. Diese soll aber nur mit Hinweisscharakter in die Nutzungsplanung aufgenommen werden. D.h. die entsprechenden Flächen haben keine grundeigentümergebundene Wirkung. Die oben genannte Arbeitshilfe schlägt auch für den Bereich Oberflächenwasser vor, wie – auf freiwilliger Basis – verhältnismässige Objektschutzmassnahmen geplant und realisiert werden können.

1.4.4 ÖREB und neues Datenmodell

Das neue Datenmodell (DM16) und der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) verlangen, dass jeder Fläche eine Nutzung zugewiesen wird. Damit müssen Strassen entweder einer Nutzungszone oder einer separaten Verkehrsfläche zugewiesen werden. Die Zuweisung zu einer Verkehrsfläche ist sachgerechter. Weshalb die bisher weiss dargestellten Strassen- und Bahnareale im Zonenplan neu als « Verkehrsflächen» grau dargestellt werden.

1.4.5 Fusion

Seit der Fusion bestehen in der Gemeinde Lyss zwei verschiedene Baureglemente, die teilweise denselben Regelungsgehalt aufweisen. Zudem bestehen für beide Ortsteile je eigene Zonenpläne mit unterschiedlichen Inhalten und Darstellungen. Die Ortsplanung Buswil ist zudem ebenfalls entsprechend den in Ziffern 1.4.1 bis 1.4.4 genannten Themen zu aktualisieren.

1.4.6 Baugesetzesrevision und Mehrwertausgleichsreglement

Der Grosse Rat des Kantons Bern hat Anpassungen des BauG⁴ beschlossen. Damit wird das per 1. Mai 2014 revidierte RPG⁵ im Kanton Bern umgesetzt. Diese Änderungen sind am 1. April 2017 in Kraft getreten. Soweit im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung erforderlich und möglich sind diese Änderungen bereits eingeflossen.

Ausdrücklich nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind Massnahmen zur Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland. Der

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985; BSG 721.

⁵ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979; Raumplanungsgesetz; SR 700.

Kanton sieht dabei Möglichkeiten vor, die entweder im Rahmen einer gesamten Revision der Ortsplanung (insbesondere vertragliche Bauverpflichtung, bedingte Einzonung, Ausgleich von Planungsvorteilen) oder unabhängig von laufenden Planungsarbeiten (insbesondere Baulandumlegung, nachträgliche Anordnung einer Bauverpflichtung) ergriffen werden können.

Die Möglichkeiten Planungsvorteile auszugleichen sind mit der Revision von Art. 142 BauG an die Vorgaben des teilrevidierten RPG angepasst worden. Künftig regeln die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement (Art. 142 Abs. 3 revidiertes BauG). Falls die Gemeinden darauf verzichten, gilt eine kantonale Mindestlösung. Diese weicht in wesentlichen Punkten von der bisherigen Praxis der Gemeinde Lyss ab. Aus diesem Grund hat die Gemeinde, unabhängig von der vorliegenden Revision das nach Art. 142 Abs. 3 BauG erforderliche Mehrwertausgleichsreglement erarbeitet. Der Gemeinderat hat die Inkraftsetzung per 1. Mai 2017 beschlossen. Im angepassten Art. 103 BR wird darauf verwiesen.

1.4.7 Berichterstattung Siedlungsentwicklung nach innen

Die Gemeinden haben mit dem RPG sowie dem kantonalen Richtplan den Auftrag erhalten, die Siedlungsentwicklung nach innen (SEin), also eine bessere Ausnützung der bestehenden Bauzonen, gezielt zu fördern. Bei Planungsgeschäften, welche auf den 15-jährigen Baulandbedarf Wohnen Einfluss haben, wie der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung (Zonenplanänderungen Murgasse) war eine Gesamtübersicht über die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu erstellen und aufzuzeigen, wie diese aktiviert und mobilisiert werden und die Siedlungs- und Wohnqualität gehalten resp. aufgewertet werden kann. Dies erfolgte im Sinne einer Berichterstattung an das AGR. Es handelt sich jedoch nicht um ein Planungsinstrument, weshalb es als Grundlage vom Gemeinderat erarbeitet wird und auch nicht zur Mitwirkung und zur Auflage gebracht wird.

2 Einleitung

2.1 Zielsetzungen

2.1.1 Zonenplan 1 für den Ortsteil Lyss (Änderung)

Der Zonenplan 1 (Nutzungszonen) für den Ortsteil Lyss soll bis auf die Auscheidung der aufgrund des ÖREB (vgl. Ziffer 1.4.4 hievov) geforderten Verkehrsfläche sowie geringfügiger Zonenplanänderungen unverändert und somit die Planbeständigkeit gewahrt bleiben.

2.1.2 Zonenplan 2 für den Ortsteil Lyss (Änderung)

Der Zonenplan 2 (Schutzzone und Schutzobjekte) für den Ortsteil Lyss soll bis auf den Ersatz der Gewässerabstände durch einen Gewässerraum unverändert und somit die Planbeständigkeit gewahrt bleiben.

2.1.3 Zonenplan für den Ortsteil Buswil (Änderung)

Der Zonenplan für den Ortsteil Buswil soll grafisch analog den Zonenpläne 1 und 2 für den Ortsteil Lyss ausgestaltet werden. Damit soll die Anwendung der Zonenpläne in der Gemeinde Lyss vereinfacht und die Gefahr von Verwechslungen ausgeschlossen werden. Die Anpassungen führen ebenfalls nicht dazu, dass für weitere Änderungen der Grundsatz der Planbeständigkeit entgegenstehen würde.

Die Gewässerräume für den Ortsteil Buswil sollen, wie im Ortsteil Lyss, im Zonenplan für den Ortsteil Buswil festgelegt werden.

Die bisher kommunal inventarisierten erhaltens- und schützenswerten Bauten werden überprüft und allenfalls auf die kantonalen Objekte reduziert.

2.1.4 Zonenplan Naturgefahren für den Ortsteil Lyss (Neufassung)

Die nach der Realisierung des Hochwasserschutzstollens angepasste Gefahrenkarte für Lyss ist mittels Neufassung des Zonenplan Naturgefahren für den Ortsteil Lyss umzusetzen. Zudem sollen die Oberflächenwassergefahren mit Hinweischarakter in den Zonenplan eingetragen werden. Als weitere Neuerung werden im Zonenplan Naturgefahren für sämtliche Gebiete mit Restgefährdung Schutzkoten eingetragen. Aktuell existieren diese nur für das Überflutungsgebiet des Lyssbachs.

2.1.5 Zonenplan Naturgefahren für den Ortsteil Buswil (Neufassung)

Der Zonenplan Naturgefahren für den Ortsteil Buswil soll neu gefasst und formal gleich ausgestaltet werden, wie der Zonenplan Naturgefahren für den Ortsteil Lyss. Wie beim Zonenplan Naturgefahren Lyss werden auch hier die Oberflächenwassergefahren mit Hinweischarakter eingetragen.

Mit dieser Vereinheitlichung soll die Anwendung der Zonenpläne Naturgefahren in der Gemeinde Lyss vereinfacht werden.

2.1.6 Baureglemente für die Ortsteile Lyss und Busswil (mit Anpassung an die BMBV und weiteren Änderungen)

Die beiden Baureglemente Busswil und Lyss sollen zusammengeführt werden. Den Besonderheiten des Ortsteils Busswil wird dabei Rechnung getragen. Das Baureglement enthält nach wie vor für die Bauzonen Busswils besondere baupolizeiliche Masse und teilweise besondere Gestaltungsvorschriften.

Die Inhalte der beiden BauR (Ortsteile Lyss und Busswil) werden so wenig wie möglich geändert. Das bedeutet, dass die bisherigen Begriffe des BauR beibehalten werden, soweit sie nicht zwingend an die BMBV angepasst werden müssen. Die Baureglemente erfahren keine inhaltlich über die nachfolgend genannten Themen Änderungen, so dass sich die Planbeständigkeit der baurechtlichen Grundordnung im Übrigen auf das jeweilige Genehmigungsdatum der ursprünglichen baurechtlichen Grundordnungen bezieht (Lyss 2013, Busswil 2002):

- Anpassung BauR an die BMBV,
- Festlegen der Gewässerräume,
- Aktualisieren der Gefahrenbestimmungen gestützt auf die Arbeitshilfe Prozesse Hochwasser und Oberflächenwasser und das Pilotprojekt «Oberflächengewässer»,
- Reduktion der kommunalen Baudenkmäler im Ortsteil Busswil und behördenverbindliche statt grundeigentümerverbindlicher Verankerung (wie im Ortsteil Lyss).

Die Anpassungen der Vorschriften betreffend Parkplätze sind mit der weitgehend unveränderten Übernahme der bisherigen baurechtlichen Vorschriften des geltenden Parkplatzreglements hat ebenfalls keine Auswirkungen auf die Planbeständigkeit. Hingegen gilt zu beachten, dass unter Umständen eine Parkplatzersatzabgabe neu auch im Ortsteil Busswil erhoben werden könnte.

2.2 Projektorganisation

Der Gemeinderat hat eine Arbeitsgruppe eingesetzt, mit dem Auftrag, die Teilrevision der Ortsplanung zu erarbeiten. Die Arbeitsgruppe setzte sich wie folgt zusammen:

- Ruedi Frey, Abteilungsleiter Bau und Planug
- Adrian Kunz, Bereichsleiter Tiefbau, StV Abteilungsleiter Bau und Planung
- Thomas Hurst, Leiter Bauinspektorat, Abteilung Bau und Planung
- Cornelia Kessi, Sachbearbeiterin Bauinspektorat Lyss, Abteilung Bau und Planung

Zudem wurden die Arbeiten durch das Planungsbüro ecoptima durch folgende Personen begleitet:

- Peter Perren, Fürsprecher, M.B.L.-HSG
- Christian Kilchhofer, Jurist, Raumplaner MAS ETH
- Danielle Meyer, Raumplanerin BSc

Die Arbeitsgruppe stellte der zuständigen Kommission Bau- und Planung zu Händen des Gemeinderates Antrag.

3 Erläuterungen zu den Zonenplänen

3.1 Zonenplan 1 für den Ortsteil Lyss (Änderung)

3.1.1 Formelle Nachführung

Formell werden die noch nicht im Zonenplan nachgeführten, genehmigten Zonenplanänderungen und UeOs im Plan nachgeführt.

3.1.2 Verkehrsfläche

Vorab wird dazu auf die Ausführungen oben unter Ziffer 1.4.4 verwiesen.

Im Rahmen der Ausscheidung der Verkehrsflächen werden kleinere Korrekturen vorgenommen. Elf bisher einer Bauzone zugewiesene Strassenflächen werden neu der Verkehrsfläche zugewiesen (vgl. Anhang 1). Dabei handelt es sich um Verkehrsflächen, die als Detailerschliessungsstrassen gelten, resp. um öffentliche Strassen nach Art. 4 Abs. 2 SG⁶.

3.1.3 Zonenplanänderung Parzelle Nr. 2082

Die bestehende Erschliessung der Parzelle Nr. 2082 an den Hofhurenweg liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Landwirtschaftszone. Grund dafür ist, dass die der Bauzone dienende Zufahrt wie viele andere Zufahrten und Detailerschliessungsstrassen im Zonenplan weiss dargestellt worden sind. Die Zufahrt dient seit jeher der der Bauzone zugewiesenen Parzelle Nr. 2082. Damit auch in Zukunft Klarheit über den Zweck der Zufahrt herrscht, wird die Erschliessungsfläche im Umfang von 229.2 m² der Wohnzone W2 zugewiesen. Kulturland oder Fruchtfolgeflächen sind von dieser Klarstellung (formell Zonenplanänderung) nicht betroffen.

Durch die Zonenplanänderung entsteht kein planungsbedingter Mehrwert, der über der Freigrenze von CHF 20'000 liegen würde.



Abbildung 1: Zonenplanänderung Parzelle Nr. 2082

⁶ Strassengesetzes vom 4. Juni 2008; SG; BSG 732.11.

3.1.4 Zonenplanänderung Parzelle Nr. 3538

Auf der Parzelle Nr. 3538 (damals Teil der Parzelle Nr. 1600) wurde im Juni 1981 ein Einfamilienhaus in der Wohnzone W2 bewilligt. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan liegt das Grundstück jedoch in der Landwirtschaftszone. Dieser Widerspruch wird behoben und die überbaute Parzelle Nr. 3538 im Umfang von 647.2 m² der Wohnzone W2 zugewiesen. Kulturland oder Fruchtfolgeflächen sind von der Zonenplanänderung nicht betroffen, die Parzelle grenzt mit der ZPP Rossi direkt an das Baugebiet an.

Zwar handelt es sich vorliegend formal-rechtlich um eine Einzonung. Hingegen ist aktenkundig, dass das im Jahr 1981 bewilligte Wohnhaus als in der W2 liegend beurteilt wurde. Davon sind Gemeinde und Grundeigentümerschaft bisher immer ausgegangen. Es wäre nach Auffassung der Planungsbehörde ein erheblicher Verstoss gegen Treu und Glauben nun eine Mehrwertabgabe zu erheben. Auch im Rahmen der Verfügung von Mehrwertabgaben sind die allgemeinen verfassungsmässigen Rechte, zu denen der Vertrauensschutz gehört, zu beachten. Dies ist vorliegend umso mehr erforderlich, weil aktenkundig ist, dass das Grundstück (zusammen mit anderen heute in der ZPP «Rossi» gelegenen Grundstücken) 1981 zur Einzonung vorgesehen war, nicht mehr nachvollzogen werden kann, weshalb diese Einzonung nicht vollzogen wurde. Spätestens anlässlich der letzten Ortsplanungsrevision (in Kraft seit 2013) wäre die korrekte zonenrechtliche Behandlung mit Sicherheit vollzogen worden, wären sich die damals Betroffenen (Grundeigentümerschaft) und Beteiligten (Gemeinde, Genehmigungsbehörde) der tatsächlichen Situation bewusst gewesen.

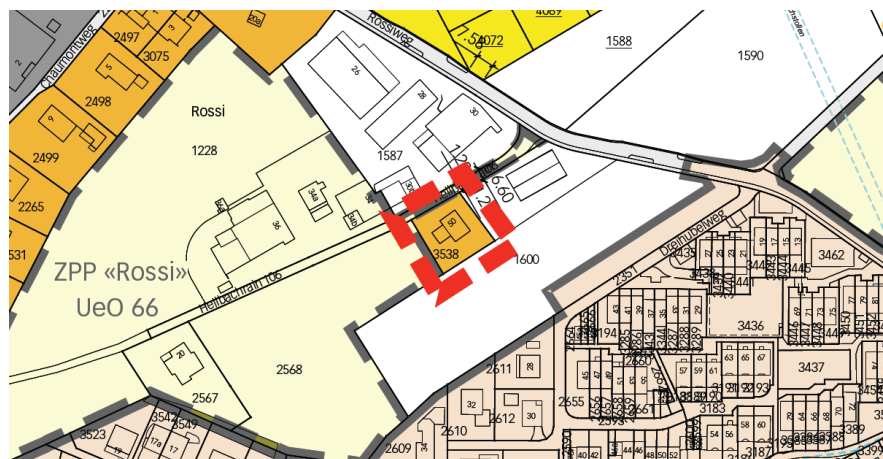


Abbildung 2: Zonenplanänderung Parzelle Nr. 3538

3.1.5 Zonenplanänderung Parzelle Nr. 2009

Die bestehende Erschliessung der Parzelle Nr. 2009 an den Indusriering liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Landwirtschaftszone. Grund dafür ist, dass die der Bauzone dienende Zufahrt wie viele andere Zufahrten und Detailerschliessungsstrassen im Zonenplan weiss dargestellt worden sind. Die Zufahrt dient seit jeher der der Bauzone zugewiesenen Parzelle Nr. 2082. Damit auch in Zukunft Klarheit über den Zweck

der Zufahrt herrscht, wird die Erschliessungsfläche im Umfang von 1521.8m² der Industriezone zugewiesen. Kulturland oder Fruchtfolgeflächen sind von dieser Klarstellung (formell Zonenplanänderung) nicht betroffen.

Der durch die Zonenplanänderung entstehende planungsbedingte Mehrwert wurde durch einen Experten (Mitglied der Gültsschätzungskommission) geschätzt. Er wird auf total CHF 7'500 geschätzt und liegt damit unter der massgebenden Freigrenze (CHF 20'000), weshalb keine Mehrwertabgabe verfügt wird.

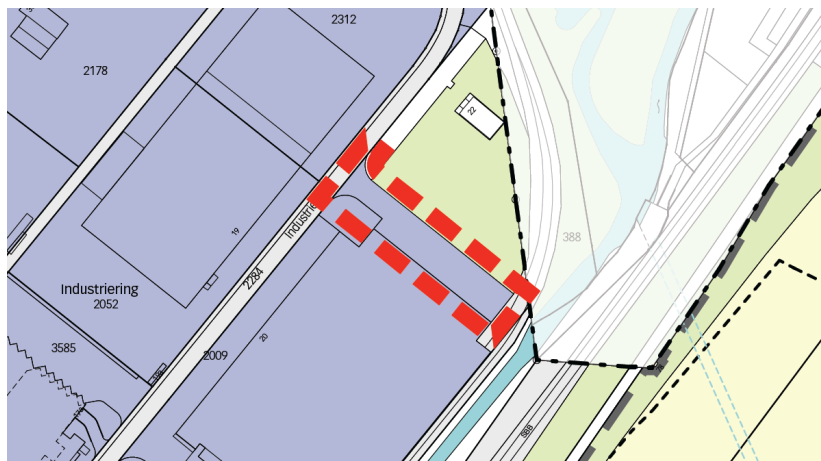


Abbildung 3: Zonenplanänderung Parzelle Nr. 2009

3.1.6 Zonenplanänderung Zone für Parkierung (Parzelle Nr. 3008)

Für den Bau der Autoabstellplätze entlang des Wannermattwegs genehmigte das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 17. April 2008 die Schaffung einer Zone für Parkierungsanlagen (ZFP) mit entsprechenden Nutzungsvorschriften im Baureglement. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die Vorschriften beibehalten und drei zusätzliche ZFP ausgeschieden. Die Einzonung der bestehenden Autoabstellplätze auf den Parzellen Nrn. 2280 und 2281 am Industriering, auf der Parzelle Nr. 2827 am Flurweg in der Hardern (Überlaufparkplatz des Restaurants «Hardern Pintli») wurden genehmigt.

Die Einzonung des bestehenden Autoabstellplatzes auf dem Areal des Kantons südlich des Autobahnanschlusses Lyss Süd (Parzelle Nr. 3008) wurde von der Genehmigung ausgenommen. Es wurde beanstandet, dass es sich dabei um eine bundesrechtswidrige Kleinbauzone handelt, für welche zurzeit keine übergeordnete Grundlage bestehe. Falls in Zukunft eine solche geschaffen werden sollte, könne diese Zone an dieser Stelle neu beurteilt werden.

Mit dem RGSK-Massnahmenblatt B 9, Parkierungsangebote / Parkierungsstandorte (Koordinationsstand Festsetzung), respektive der darin enthaltenen Massnahme 6 wurde eine entsprechende übergeordnete Grundlage

geschaffen. Demnach sind an geeigneten Standorten in der Nähe von Autobahnanschlüssen die Möglichkeiten zur Realisierung von Autoabstellplätzen für Mitfahrergemeinschaften zu prüfen und allenfalls umzusetzen. Damit wurden die übergeordneten planungsrechtlichen und die vom AGR geforderten Voraussetzungen für die Einzonung geschaffen.

Durch die Zonenplanänderung entsteht kein planungsbedingter Mehrwert, der über der massgebenden Freigrenze liegen würde.

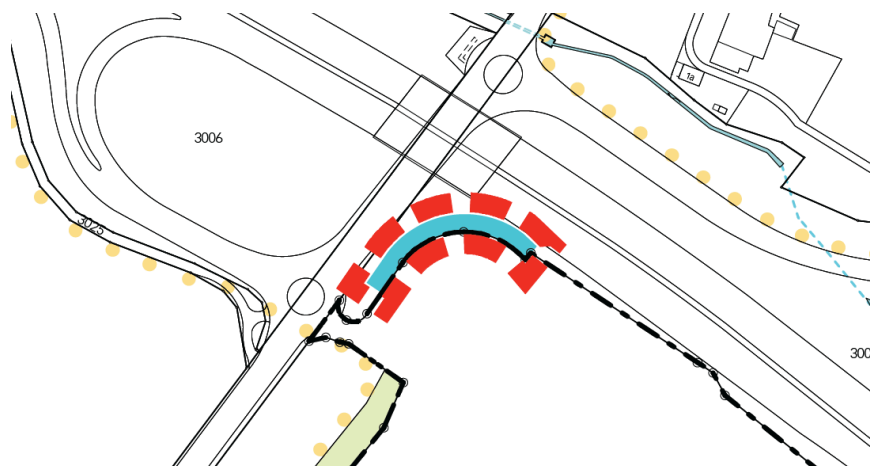


Abbildung 4: Zonenplanänderung Parzelle Nr. 3008

3.2 Zonenplan 2 für den Ortsteil Lyss (Änderung)

3.2.1 Gewässerraum

Die bisherigen Gewässerabstände werden aufgrund der geänderten übergeordneten Gesetzgebung durch Gewässerräume abgelöst.

Gewässerraum im Bereich der Bauzone

Bei offenen und eingedolten Gewässern im Siedlungsgebiet wird der Gewässerraum parzellenscharf und grundeigentümerverschrieben als flächige Überlagerung (Korridor) im Plan dargestellt. Das Baureglement wird entsprechend angepasst. Da der Gewässerraum im Siedlungsgebiet die Grundzone als Korridor überlagert, kann die entsprechende Fläche an die Ausnutzung angerechnet werden. Zwecks Gewährleistung der Zugänglichkeit wird für eingedolte Gewässer im Siedlungsgebiet ein Gewässerraum von 6 m festgelegt.

Dicht überbaut

Die bekannten dicht überbauten Gebiete im Sinne der Gewässerschutzverordnung (Wirkungsbereich des Richtplans Ortskern sowie das Gebiet um die Untere Mühle zwischen Hauptstrasse und Kirchenfeldstrasse) sowie zusätzliche Gebiete mit dichter Bebauung (Teilbereiche des Schlattbachs, des Heilbachs, des Murgelibachs sowie des Wallislochbachs) werden im Zonenplan als solche bezeichnet. In diesen Bereichen wird der für den Hochwasserschutz und den Zugang zum Gewässer erforderliche Bauabstand durch das kantonale Tiefbauamt bestimmt. Damit besteht eine Flexi-

bilität zur Berücksichtigung der Auswirkungen eines konkreten Bauvorhabens im Baubewilligungsverfahren. Die in der Nutzungsplanung bezeichneten dicht überbauten Gebiete sind nicht abschliessend. In diesem Fall erfolgt die Beurteilung «dicht überbaut» im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eines Vorhabens im Gewässerraum durch das AGR, der erforderliche Bauabstand wird durch das kantonale Tiefbauamt festgelegt.

Gewässerraum im Bereich der Landwirtschaftszone

In der Landwirtschaftszone werden die offenen Fliessgewässer gemäss dem berechneten Gewässerraum in unterschiedliche Typen eingeteilt. Die Gewässerachsen dieser Typen werden im Plan definiert und mittels Farben einem entsprechenden Gewässerraum zugewiesen.

Der Weiher beim Ursprung des Gräntschelbachs ist grösser als 0.5 ha und liegt nur teilweise im Wald. Es wird ein Gewässerraum von 15 m ab Uferlinie ausgedehnt.

Gewässerraum im Bereich von Naturschutzgebieten und Wald

Im Bereich von Naturschutzgebieten wird der Gewässerraum im Einzelfall festgelegt. Im Wald kann gemäss den Vorgaben des Bundes und des Kantons auf die Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet werden. Mit gewissen Ausnahmen (z.B. im Grenzbereich zwischen den Ortsteilen Lyss und Buswil aufgrund der Hochwasserschutzdämme) wird auf die Festlegung von Gewässerräumen verzichtet.

Eingedolte Gewässer

Art. 41a Abs. 5 Bst. b GSchV erlaubt, auf die Festlegung eines Gewässerraums bei eingedolten Gewässern zu verzichten, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Solche entgegenstehenden Interessen können in Lyss ausserhalb der Bauzone ausgeschlossen werden: Weder sind bei den betreffenden Gewässern Revitalisierungsprojekte geplant noch droht eine Gefährdung durch Hochwasser.

Die Entlastungsleitung im Bereich der Grentschelstrasse ist Bestandteil der Hochwasserableitung. Sie wird im Rahmen der UeO Kanalisation (Planerlassverfahren laufend) in ihrer Lage gesichert.

Prüfung hinsichtlich Vergrösserung des Gewässerraums

Es wurde eine Prüfung hinsichtlich der Vergrösserung des Gewässerraums gemäss Art. 41a Abs. 3 und Art. 41 b Abs. 2 GSchV vorgenommen. In gewissen Bereichen wird der Gewässerraum daher ortsspezifisch vergrössert und mittels überlagernden Korridors festgelegt (z.B. im Bereich von Einlaufbauwerken, in Teilbereichen des Lyssbachs aufgrund des Wasserbauplans).

3.2.2 Hecken-, Feld- und Ufergehölz in ZÖN 3 und ZÖN 5

Im Bereich der ZÖN 3 (Oberer Aareweg) und ZÖN 5 (Schwimmbad, Gemein-desportplatz) sind im Zonenplan 2 für den Ortsteil Lyss «Hecken-, Feld- und Ufergehölze» festgelegt. An den bezeichneten Stellen existieren keine Hecken und Feldgehölze gemäss Art. 28 NSchG und es waren auch nie derartige Vegetationen vorhanden. Bei der Bezeichnung handelt es sich

um ein planerisches Versehen, das nun korrigiert und die Inhalte aus dem Plan entfernt werden sollen.

3.2.3 Schützens- und erhaltenswerte Objekte

Einzelne der schützens- und erhaltenswerte Objekte gemäss kantonalen Inventar fehlen derzeit im Zonenplan. Die hinweisend dargestellten Objekte werden auf das kantonale Inventar angepasst.

3.3 Zonenplan für den Ortsteil Busswil (Änderung)

3.3.1 Harmonisierung der Inhalte

Die Inhalte des Zonenplans für den Ortsteil Busswil werden mit folgenden Inhalten ergänzt:

- Uferschutzplan (bisher Hinweis),
- Waldgrenze gemäss Waldfeststellung nach Art. 10 Abs. 2 WaG (aufgrund Zonenplanänderung Länggasse, vgl. Ziffer 3.2.5),
- Waldabstandslinie (aufgrund Zonenplanänderung Länggasse, vgl. Ziffer 3.2.5).
- archäologische Fundstellen
- historische Verkehrswege IVS mit Substanz/viel Substanz von nationaler / lokaler Bedeutung
- archäologisches Schutzgebiet
- Gewässerraum (Korridor)
- Bauverbot für Erdwärmesonden

3.3.2 Formelle Harmonisierung der Darstellung

Die Darstellung des Zonenplans für den Ortsteil Busswil wird an diejenige der Zonenpläne 1 und 2 für den Ortsteil Lyss angepasst. Dies betrifft insbesondere die Farbgebung der Inhalte und Hinweise.

3.3.3 Verkehrsflächen

vgl. dazu die Ausführungen oben unter Ziffer 1.4.4 ÖREB und neues Datenmodell.

3.3.4 ZÖN B3, Pumpwerk ARA

Für das bestehende Pumpwerk der ARA im Bereich der Kreuzung Worbenstrasse / Meisenweg wird, eine Zone für öffentliche Nutzungen B3 ausgeschrieben. Dies ist erforderlich, damit die Verkehrsfläche von der tatsächlichen Nutzung auf der bestehenden Fläche abgegrenzt werden kann.

3.3.5 Zonenplanänderung Länggasse

Im Bereich der Länggasse werden die in der Landwirtschaftszone bestehenden abparzellierten Flächen zwischen den Einfamilienhäusern und dem Wald seit jeher nicht zonenkonform genutzt (Gartenhäuser, Gartenutzung, Schwimmbäder etc.). Zur Legalisierung dieses planungsrechtlich

nicht zulässigen Zustands sollen diese Flächen einer neu geschaffenen Zone, die keine weitere Überbauung nach einer Normalbauzone zulassen, zugewiesen werden. Mit dieser Siedlungsrandzone sollen auch in Zukunft, wo erforderlich und sinnvoll, Übergängen zwischen Bauzonen und Nichtbauzonen genügend Rechnung getragen werden. Damit können die Nutzungsmöglichkeiten auf die tatsächlichen Verhältnisse sowie die Bedürfnisse der Grundeigentümer abgestimmt werden. Zugelassen sind in solchen Zonen lediglich Gärten, Grünbereiche, Spielflächen, Fahrnisbauten wie Gartenhäuser und andere Kleinbauten. Mit der gewählten Planungsmaßnahme wird zudem sichergestellt, dass kein zusätzlicher Nutzungsdruck auf die bisher ohne Hauptgebäude bebauten Flächen entsteht. Wo die Zone im Waldabstand liegt, gilt ein Haftungsausschluss zu Gunsten der Waldbesitzer/-bewirtschafter. Wo die Bauzone neu an den Wald reicht, ist eine Waldfeststellung vorzunehmen.

Durch die Zonenplanänderung entsteht kein planungsbedingter Mehrwert, der die Freigrenze von CHF 20'000 übersteigen würde.



Abbildung 5: Zonenplanänderung Länggasse

3.3.6 Zonenplanänderung Murgasse

Im Bereich der Murgasse besteht ein überbautes Areal am Rand des Siedlungsgebiets mit einem gewerblich genutzten, ehemaligen Bauernhaus sowie einer Auto-Carosserie-Werkstatt. Dieses Areal soll der Mischzone 2 Buswil zugewiesen werden. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, die funktionierenden und bestehenden Betriebe weiterzuführen und allenfalls veränderten Bedürfnissen anzupassen.

Die Einzonung betrifft grossmehrheitlich überbaute Arealflächen. Im östlichen Bereich der Einzonung wird zusätzlich eine unüberbaute Fläche im Umfang von rund 297 m² eingezont. Diese unüberbaute Fläche gilt als Kulturland und als Fruchtfolgefläche. Für die Einzonung wird im Bereich von Nichtkulturland auf Basis des kantonalen Richtplans im Baureglement eine Mindestdichte von 0.6 GFZo festgelegt (Parzellen Nr. 312 und 789), im Bereich von Kulturland (Parzelle Nr. 118) wird wie in Art. 11c Abs. 1 BauV verlangt eine minimale GFZo von 0.7 festgelegt. Im Zonenplan werden die Parzellen der Festlegung «Areale mit einer minimalen GFZo» überlagert.

Der durch die Zonenplanänderung entstehende planungsbedingte Mehrwert wird gemäss Mehrwertabgabereglement der Gemeinde abgegolten. Entsprechende Schätzungen liegen vor. Der planungsbedingte Mehrwert übersteigt die Freigrenze. Ein entsprechender Verfügungsentwurf wurde den Grundeigentümern nach Art. 142d BauG zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage vorgelegt.



Abbildung 6: Zonenplanänderung Murgasse

3.3.7 Gewässerraum

Der Ortsteil Busswil hat bisher keine Gewässerabstände oder Gewässerräume im Zonenplan definiert. Aufgrund der geänderten übergeordneten Gesetzgebung sind Gewässerräume für die beiden Gewässer Vogelsanggrabe und alte Aare (nur ausserhalb des Waldes) auszuscheiden. Dies geschieht gleich wie im Zonenplan 2 für den Ortsteil Lyss, weshalb auf die Ausführungen unter Ziffer 3.3.1 verwiesen wird.

3.3.8 Schützens- und erhaltenswerte Objekte

Bisher bestand für den Ortsteil Busswil ein kommunales Inventar an erhaltenswerten Objekten. Dieses wird mit der Teilrevision aufgehoben und im Zonenplan lediglich die schützens- und erhaltenswerten Objekte gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege als Hinweis aufgenommen (vgl. Anhang 2).

3.3.9 Landschaftsschutz- und -schongebiet

Im Ortsteil Busswil ist ein wesentlicher Teil des Landwirtschaftslandes einem rechtskräftigen Landschaftsschutzgebiet zugewiesen für welche spezifische Nutzungsbestimmungen im Baureglement Busswil bestehen. Im Sinne einer Gleichbehandlung der Ortsteile werden die Landschaftsschutzgebiete Busswil dem im Ortsteil Lyss bestehenden Landschaftsschongebiet zugewiesen. Dessen Vorgaben entsprechen am ehesten den für Busswil bisher bestehenden Vorgaben. Im Rahmen einer Gesamtrevision sollen die bestehenden Vorgaben und räumlichen Abgrenzungen der Landschaftsschutz- und -schongebiete im gesamten Gemeindegebiet überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

3.4 Zonenpläne Naturgefahren für die Ortsteile Lyss und Busswil (Neufassung)

3.4.1 Naturgefahren

Die verschiedenen Gefahrenstufen erhebliche (rot), mittlere (blau) und geringe Gefährdung (gelb) aus der Gefahrenkarte der Gemeinde sowie die Restgefährdung innerhalb / ausserhalb des Überflutungsgebiets eines 300-jährlichen Hochwassers Lyssbach (betrifft nur den Ortsteil Lyss) und die nicht bestimmten Gefahren ausserhalb des Perimeters gemäss Grundlagen des Kantons werden grundeigentümergebunden festgelegt.

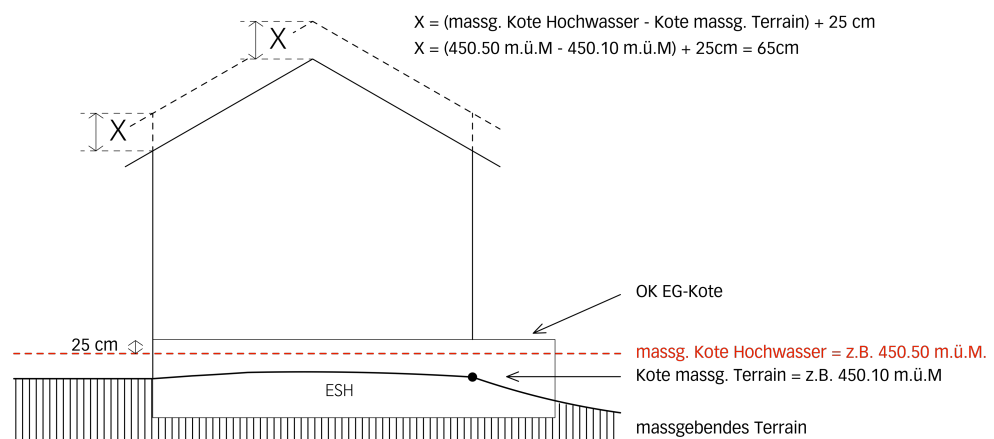
Im Zonenplan Naturgefahren für den Ortsteil Lyss wird die aktualisierte Gefahrenkarte umgesetzt. Den Ortsteil Busswil betreffend werden die bisherigen Naturgefahreninhalte übernommen. Hinweisend dargestellt und damit nicht grundeigentümergebunden festgelegt wird der Oberflächenabfluss (Fliesstiefe in Meter). Die Gefahrenkarte Oberflächenwasser hat keine verbindliche Wirkung, weder für Grundeigentümer noch für die Be-

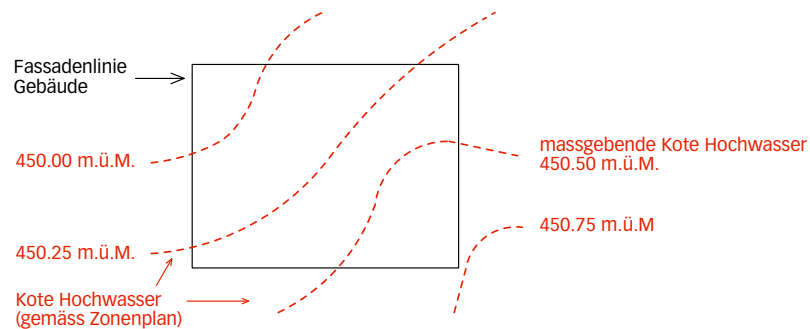
hörden. Der Oberflächenabfluss in Lyss und Busswil wurde im Rahmen eines Pilotprojekts in Zusammenarbeit mit dem BAFU modelliert. Die Oberflächenabflusskarte ist als beschränktes Abbild zu verstehen. Es handelt sich dabei, im Gegensatz zur Naturgefahrenkarte, nicht um eine Expertisenkarte. Die Modellierung des Oberflächenabflusses dient lediglich der Information und Präsentation.

3.4.2 Schutzkoten Hochwasser (Ortsteil Lyss)

Aktuell existieren nur für das Überflutungsgebiet des Lyssbachs Hochwasser-Koten (im bisherigen Kommentar zu Art. 551 Abs. 5 als «Höhenlinien des Wasserspiegels eines 300-jährlichen Hochwassers» bezeichnet). Da aber gemäss Art. 551 Abs. 5 in allen Gebieten mit Restgefährdung durch Hochwasser die Öffnungen an Gebäuden sowie die Umgebung so zu gestalten sind, dass bei einer Überflutung das Wasser nicht in das Gebäude fliesen kann, macht eine Festlegung von Hochwasser-Koten für sämtliche Gebiete mit Restgefährdung im Zonenplan Naturgefahren für den Ortsteil Lyss Sinn. Dies namentlich auch, da sich entsprechend der im Zonenplan Naturgefahren festgelegten Koten Hochwasser respektive die daraus resultierenden Schutzkoten die traufseitige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe erhöhen (Art. 212 Abs. 1 Fn 2).

Die Hochwasser-Kote zeigt das Mass auf bis zu welcher Höhe über Meer (m.ü.M.) mit Fliesswasser gerechnet werden muss. Trifft dieses Fliesswasser auf ein Gebäude wird es über diese Kote schwappen. Soll das Einfließen von solchem Wasser in ein Gebäude durch eine entsprechende Lage von Oberkante des Fussbodens des ersten Obergeschosses (Erdgeschoss) erreicht werden, muss dieser mindestens 25 cm höher erstellt werden, als die höchste Hochwasser-Kote. In den meisten Fällen werden diese 25 cm ausreichen, was jedoch von der dannzumaligen konkreten Fliessgeschwindigkeit und Wassermenge abhängen wird. Angesichts des Umstandes, dass damit für ein 300-jährliches Ereignis vorgesorgt wird, erscheint die Überschwappreserve von 25 cm als richtig.





3.5 Planbeständigkeit

Die Planbeständigkeit wird lediglich für die neu gefassten Zonenpläne Naturgefahren (vgl. Ziffer 3.4) sowie für die einzelnen materiellen Änderungen der weiteren Planungsinstrumente ausgelöst. Die Planbeständigkeit für die Instrumente als Ganzes wird jedoch nicht ausgelöst für den Zonenplan 1 Ortsteil Lyss, den Zonenplan 2 Ortsteil Lyss, den Zonenplan Ortsteil Buswil und das Baureglement.

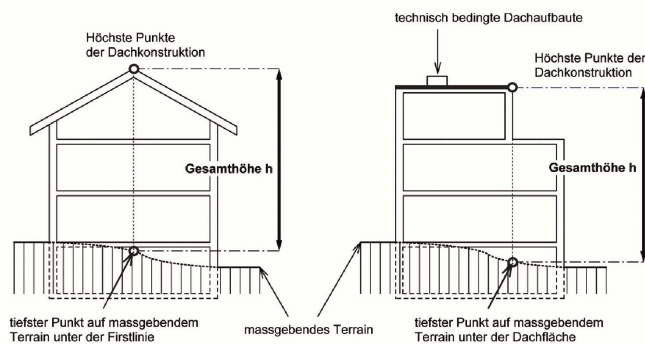
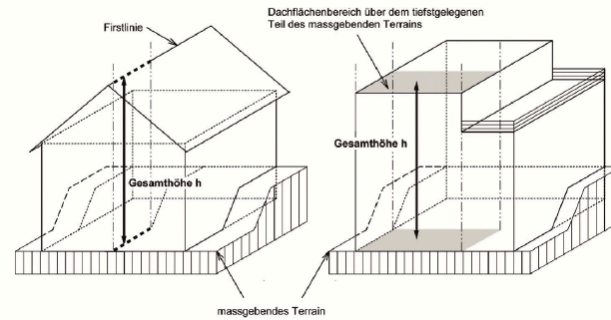
4 Erläuterungen zum Baureglement

4.1 BMBV: Höhenmasse

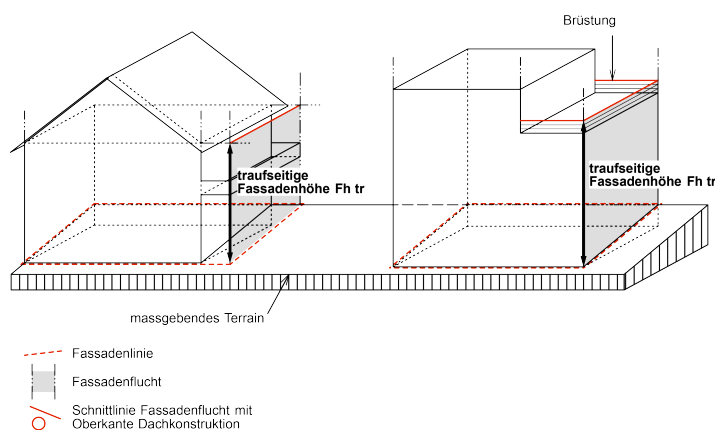
4.1.1 Problemstellung und Herausforderungen

Die Fassadenhöhe traufseitig ($F_{h\ tr}$) kommt der ehemaligen Gebäudehöhe am nächsten. Die $F_{h\ tr}$ soll bei Dächern mit Schrägdach auf den Traufseiten, bei Flachdächern auf denjenigen Gebäudeseiten auf denen das Attikageschoss um das vorgeschriebene Mass zurückversetzt ist gemessen werden.

Das Baureglement sieht keine maximalen Dachneigungen vor. Stattdessen wurde die maximal mögliche Höhe von Bauten mit Schrägdach über eine Firsthöhe begrenzt. Die BMBV lässt die Festlegung einer Firsthöhe nicht mehr zu. Dafür ist ein Ersatz zu finden. Dafür bietet sich die Gesamthöhe an. Diese begrenzt die maximale Höhe eines ganzen Gebäudes. Dabei ist zu beachten, dass diese von jedem höchsten Punkt der Dachkonstruktion auf den tiefsten Punkt des darunterliegenden massgebenden Terrains gemessen wird.



Bei der Fassadenhöhe traufseitig gilt zu beachten, dass sie auf der ganzen Fassade gemessen wird und nicht bloss in der Gebäudemitte oder in den Gebäudeecken. Das bedeutet, dass jeweils der grösste Höhenunterschied der gesamten Fassade massgebend ist.



4.1.2 Masse

Ersatz Gebäudehöhe durch Fassadenhöhe traufseitig ($F_h tr$)

Die Gebäudehöhe wurde in Lyss und in Busswil bisher (A132 BauR Lyss, resp. Art. 27 BauR Busswil) bei geneigten Dächern in der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der nicht isolierten Dachkonstruktion (OK Dachsparren) und dem gewachsenen (massgebenden Terrain) gemes-

sen. Diese Messweise entspricht am ehesten der Fh tr (vgl. dazu oben Ziffer 4.1.1). Die neue Messweise erfordert eine Einhaltung auf der gesamten Fassadenlinie. Dies kann je nach Geländetopografie zu einer Verschärfung gegenüber der heutigen Situation führen. Die traufseitige Fassadenhöhe wird deshalb gegenüber der Gebäudehöhe für die Zonen W1, W2, W3, M3a, M3b, M2, MKa und MKb Lyss sowie für die W2B, W3B, M2B, M3B und MKB um je 0.5 m erhöht.

Neben den Auswirkungen der unterschiedlichen Messweisen wird damit insbesondere auch den seit der Erarbeitung des über fünf Jahre alten Baureglements (BR Lyss: Beschluss Grosser Gemeinderat am 14. Mai 2012, kantonale Genehmigung am 11. September 2013; BR Buswil: Gemeindeversammlungsbeschluss vom 23. April 2002, kantonale Genehmigung am 21. Februar 2003) einhergehenden neuen Bedürfnissen und Anforderungen Rechnung getragen. Dazu zählen z.B. die Energiebestimmungen. Damit die erzielten Wirkungsgrade erreicht werden können, werden die einzelnen Geschosshöhen in der Regel 5 bis 10 cm höher. Dies aufgrund der erforderlichen Wärmeisolationen, wirkungsvolleren Heizsysteme, Belüftungen mit Wärmerückgewinnung u.a. Während zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Baureglements Lyss eine lichte Höhe der Räume durchschnittlich ca. 2.35 bis 2.45 als angemessen galt, wird derzeit im modernen Wohnungsbau eher von Raumhöhen von 2.50 bis 2.65 ausgegangen. Weiter hat der Bund am 1. Januar 2016 für eigene Bauvorhaben die Weisung zum Erdbebenschutz bei Mitgliedern der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) in Kraft gesetzt. Aber auch in anderen Bereichen wurde man sich der Bedeutung erdbebensichereren Bauens ab 2013 immer mehr bewusst. So hat z.B. die Stiftung für Baudynamik und Erdbebensicherheit zusammen mit dem BAFU zwei neue Faltblätter zum Thema publiziert. Das hier Gesagte trifft für beide Baureglements gleichermassen zu. Würden die nach geltendem Baureglement Lyss vorgesehenen Höhenmasse beibehalten, würde dies faktisch zu einer Einbusse gegenüber bisher führen.

Ersatz für Firsthöhe durch Gesamthöhe (GH)

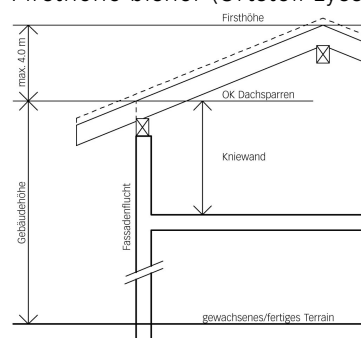
Bisher galt in Lyss eine maximale Firsthöhe von 4 m. Diese wurde gemessen ab dem oberen Referenzpunkt der bisherigen Gebäudehöhe bis zum Referenzpunkt der Gesamthöhe nach BMBV (GH).

Im Ortsteil Buswil wurde die maximale Höhe von Gebäuden mit einer maximalen Dachneigung begrenzt. Im Sinne einer Vereinfachung der Dachgestaltungsvorschriften soll in der gesamten Gemeinde Lyss die maximale Höhe von Gebäuden in Zukunft über eine Gesamthöhe (GH) begrenzt werden. Diese beträgt jeweils 4 m mehr als die gebaute Fassadenhöhe traufseitig und stellt damit auch eine gute Gestaltung der Gebäude sicher.

Damit gegenüber bisher keine Einbusse entsteht, muss die GH 4 m mehr betragen als die Fh tr. Bei Flachdachbauten kommt in erster Linie wie bisher eine Begrenzung der Geschosshöhe (in Lyss bisher 3.2 m, in Buswil bisher 3.0) zum Tragen. Die Geschosshöhe wird für beide Gemeindeteile auf 3.2 m begrenzt. Dies führt wie bei den übrigen Attikavorschriften im

Ortsteil Buswil zu einer Liberalisierung der Vorgaben für den Bau einer Attika. Zwar gilt die Gesamthöhe für alle Gebäude, hingegen wird mit der Begrenzung der maximalen Geschosshöhe für Attikageschosse sichergestellt, dass ein Attikageschoss nicht überdimensioniert in Erscheinung treten wird. Damit kann auch eine unbeabsichtigte Bevorzugung von Gebäuden mit Flachdach gegenüber Gebäuden mit Satteldach vermieden werden.

Firsthöhe bisher (Ortsteil Lyss)



Dachneigung (Ortsteil Buswil) bisher, wird ersetzt

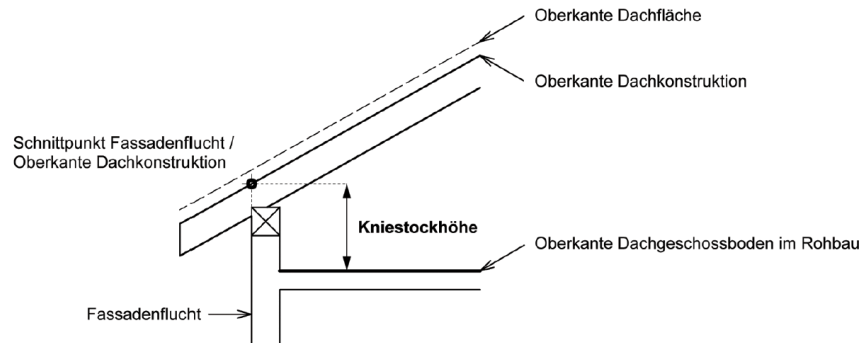
Art. 34

¹Die maximal zulässige Dachneigung beträgt für ein- und zweigeschossige Bauten 40°, für dreigeschossige Bauten 30°.

²Von dieser Vorschrift ausgenommen sind An- und Nebenbauten gemäss Art. 19 und Bauten in den Arbeitszonen und in Zonen für öffentliche Nutzungen.

Kniestockhöhe statt
Kniewandhöhe

Da in Lyss die Geschosshöhe innerhalb der Fh tr (bisher Gebäudehöhe) nicht begrenzt ist, was sich bewährt hat, hat sich die Festlegung einer Kniewandhöhe erübrigt. Dieses Konzept soll ebenfalls für den Ortsteil Buswil gelten. Dies führt zu flexibleren Lösungen. Da in der ZPP «Lindenweg Buswil» eine auf die dort vorgesehene Bebauung zugeschnittene Kniewandhöhe festgelegt wurde, wird sie dort durch die Kniestockhöhe nach BMBV ersetzt. Die Kniestockhöhe nach BMBV ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion (vgl. nachfolgende Skizze). Damit liegt der untere Referenzpunkt der Kniestockhöhe gegenüber demjenigen der Kniewandhöhe Buswils um 10 cm tiefer. Deshalb muss das Mass der Kniestockhöhe um 10 cm höher festgelegt als die bisherige Kniewandhöhe. Mit dieser Anpassung bleiben die Vorschriften materiell unverändert.



Figur 4.3 Kniestockhöhe

4.1.3 Massgebendes Terrain

Die Gebäudehöhe von Kleinbauten ist in Lyss bisher vom fertigen Terrain gemessen worden. Dies ist nach BMBV nicht mehr zulässig. Als Ersatz für diese nun nicht mehr mögliche Privilegierung der (bisherigen) An- und Nebenbauten wird die zulässige Höhe der (neuen) An- und Kleinbauten um 0.5 m erhöht.

4.2 BMBV: Nutzungsmasse

4.2.1 Problemstellung

Überbauungsziffer Dort wo eine Überbauungsziffer festgelegt war, kann diese 1:1 übernommen werden.

Grünflächenziffer Die Grünflächenziffer wird wie bisher für die Arbeitszonen sowie für einzelne ZPPs festgelegt. Die Grünflächenziffer ist in der BMBV abschliessend definiert. An die Grünflächen sind nur natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen anrechenbar. Die Gemeinden können nicht mehr wie bisher in Art. A114 vorsehen, dass begehbare und gut zugängliche begrünte Dachflächen, wasserdurchlässige und begrünte Parkierungsflächen und Wege ganz oder teilweise an die Grünfläche angerechnet werden können. Eine Übertragung ist zudem nur nach den Bestimmungen wie sie für Nutzungsübertragungen gelten möglich. Aus diesem Grund darf auch nicht mehr vorgesehen werden, dass Grünflächen auf Nachbargrundstücken, angerechnet werden können, wenn eine bessere Gesamtlösung nachgewiesen werden kann (bisher Art. A114 Abs. 5). Das würde, wenn die Grünflächenziffer unverändert übernommen wird, faktisch mehr Grünflächen um das Gebäude herum bereitgestellt werden müssten als heute. Die Grünflächenziffer muss daher deutlich reduziert werden, um keine Verschärfung gegenüber bisher zu bewirken. Die bisherigen Erfahrungen in der Praxis im Ortsteil Lyss haben zudem gezeigt, dass dies zur Gewährleistung eines haushälterischen Umgangs mit den Arbeitszonenreserven erforderlich ist. Aus diesen Gründen muss die Grünflächenziffer auf 5 %

reduziert werden. Wegen der unterschiedlichen Definitionen der Grünflächenziffer nach bisherigem Baureglement und der BMBV kann damit gewährleistet werden, dass keine Nutzungsreduktion erfolgt. Die Anpassung steht auch im Einklang mit den seit der Genehmigung der Ortsplanung Lyss am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen RPG-Revision.

Geschossflächenziffer Die Geschossflächenziffer wird anders berechnet als die bisherige Ausnutzungsziffer nach BauV.

4.2.2 Lösungsansatz

Grünflächenziffer Der Wegfall der verschiedenen nicht mehr anrechenbaren Grünflächen wird mit einer Reduktion der bisherigen Grünflächenziffer um in der Regel 15 Prozent und dort wo sie bereits bloss 10 Prozent betrug (Art. A329 «ZPP Autobahn-Garage») um die Hälfte (von 10 auf 5 Prozent) kompensiert. Damit sollte gegenüber heute eine in etwa ähnliche Nutzung möglich bleiben. Die Möglichkeit einen Teil der geforderten Grünfläche finanziell abzugelten sieht die BMBV nicht vor und wird aufgehoben.

In bestehenden UeOs wird eine Grünflächenziffer nach altem Recht vorgeschrieben. Mit der Neudefinition der Grünflächenziffer werden die UeOs nicht verschärft. Für die Berechnung der Grünflächenziffer in UeOs, die vor Inkrafttreten des teilrevidierten Reglements erlassen wurden, ist das Baureglement vom 11.09.2013 (alter Art. 115) massgebend.

Geschossflächenziffer Eine erhebliche Schwierigkeit bildet insbesondere der Umstand, dass die unterirdischen Flächen ebenfalls an die Geschossfläche angerechnet wird (vgl. folgende Abbildung).

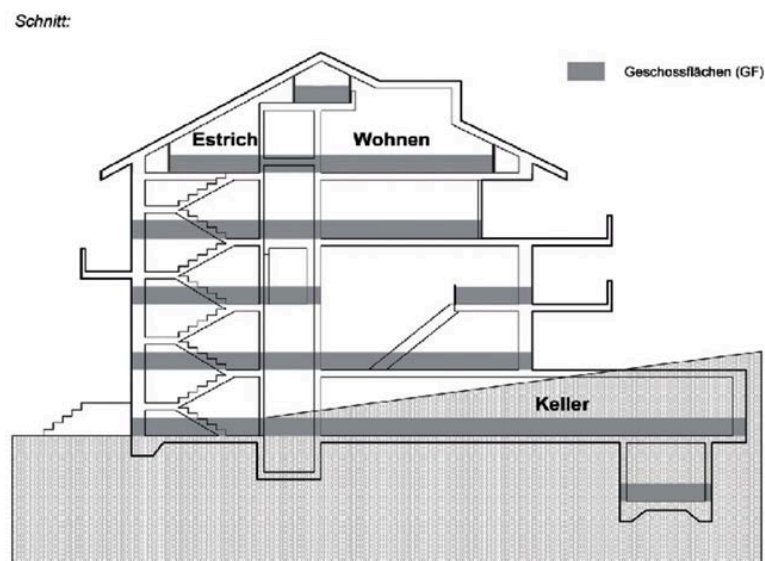
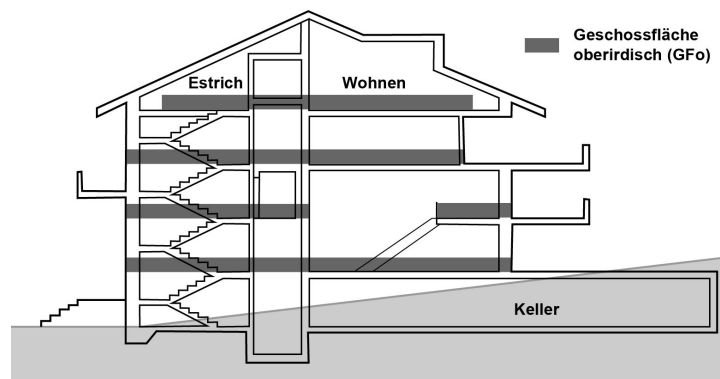


Abbildung: Geschossflächen

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung lässt zu, dass die Gemeinden statt einer Geschossflächenziffer im Sinne der bisherigen Ausnutzungsziffer eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) festlegen. Die Geschossflächen oberirdisch sind zwar immer noch nicht vollständig mit der bisherigen Ausnutzungsziffer nach BauV identisch. In der Praxis hat sich jedoch gezeigt, dass mit einem Umrechnungsfaktor von rund 1.1 eine annähernd gleichwertige Lösung erreicht werden kann.

An die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) werden alle Geschossflächen ab dem ersten Vollgeschoss angerechnet. Oder umgekehrt: die Geschossflächen in Unterniveaubauten und Unterirdischen Bauten werden nicht an die GFZo angerechnet. Nach Art. 11c BauV ist dann, wenn Kulturland für Wohn-, Misch- und Kernzonen eingezont wird in Zukunft eine minimale GFZo festzulegen. Dabei werden diejenigen Flächen nicht an die GFZo angerechnet, die sich in Unterniveaubauten und Untergeschosse befinden, sofern sie im Mittel aller Fassaden weniger als 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.



Die bisherige AZ wird deshalb mit einem Faktor von rund 1.1 zur GFZo überführt. Dabei werden die Resultate in den Normalbauzonen auf 0.5 und in den besonderen Bauzonen auf zwei Stellen nach dem Komma aufgerundet. Dort wo in den besonderen Bauzonen die bisherige Bruttogeschossfläche mit der Geschossfläche oberirdisch ersetzt wird, wird sie ebenfalls mit einem Faktor von 1.1 überführt und aufgerundet.

Grundriss 1. Obergeschoss:

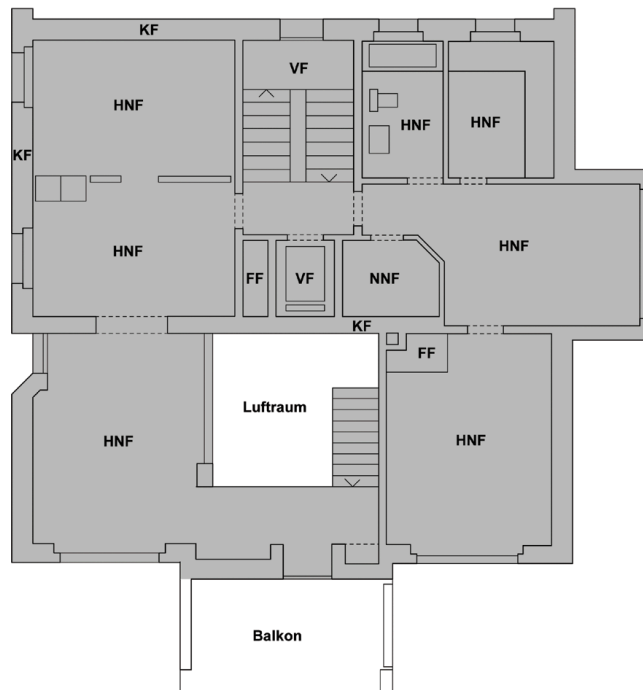


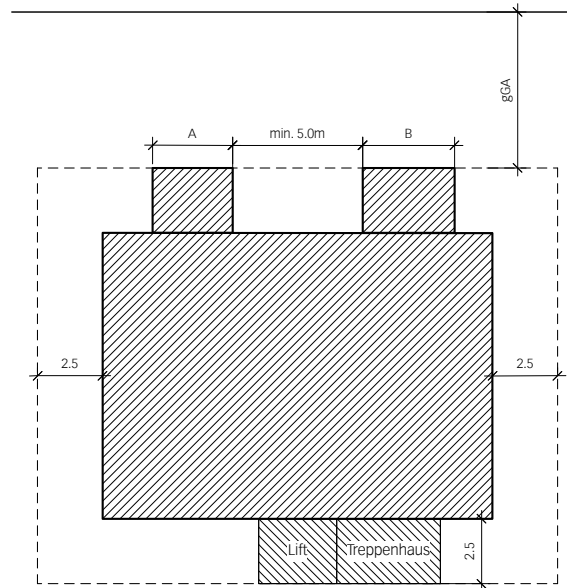
Abbildung: Geschossflächen

(HNF: Hauptnutzflächen, NNF: Nebennutzflächen, KF: Konstruktionsflächen, VK: Verkehrsflächen, FF: Funktionsflächen)

4.3 BMBV: Attika

Das Attikageschoss wird sowohl an die Gesamthöhe als grundsätzlich auch an die Fassadenhöhe angerechnet. Da Lyss auf die Festlegung einer maximalen Geschosszahl verzichtet, spielt es keine Rolle, ob das Attikageschoss an die Geschosszahl angerechnet wird. Hingegen ist eine Anpassung betreffend F_{htr} erforderlich. Es kann nicht mehr wie bisher einfach festgehalten werden, dass das Attikageschoss nicht an die F_{htr} (bisher Gebäudehöhe) angerechnet wird.

Aus diesem Grund soll die Fassadenhöhe traufseitig bei Flachdachbauten deren oberstes Geschoss den Vorschriften für eine Attika entspricht (Geschosshöhe, Anteil Fläche im Verhältnis zum darunter liegenden Vollgeschoss, minimale Rückversetzung) bloss auf einer Seite einhalten müssen.



$A + B = \max. 1/3 \text{ Fassadenlänge}$

- max. zulässige Fläche Attikageschoss (Fläche X)
- Fläche Lift und Treppenhaus (Fläche Y)
- Oberstes Vollgeschoss

Abbildung: Zulässige Fläche im Verhältnis zum darunterliegenden Geschoss.

Achtung: Diese Skizze zeigt lediglich, wie die maximal mögliche Fläche der Attika ermittelt wird. Es handelt sich dabei um eine theoretisch mögliche Fläche, wie die Rücksprünge auszugestaltet sind, bestimmt sich nach Art. 214 Abs. 3 BR. Auf einer Seite muss der Rücksprung mindestens 2.5 m betragen. Soweit weitergehend kann die Attika an die Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses gebaut werden (vgl. folgende Abbildung).

Überschreitet das oberste Geschoss, die für ein Attikageschoss geltenden Masse, ist die F_h tr auf allen Seiten einzuhalten, ebenfalls, wenn die Rückversetzung nicht auf mindestens einer Seite mindestens 2.5 m beträgt.

Die Attikaregelung betreffend Überdeckung musste aufgrund der BMBV ebenfalls präzisiert werden (Verbot von Seitenwänden).

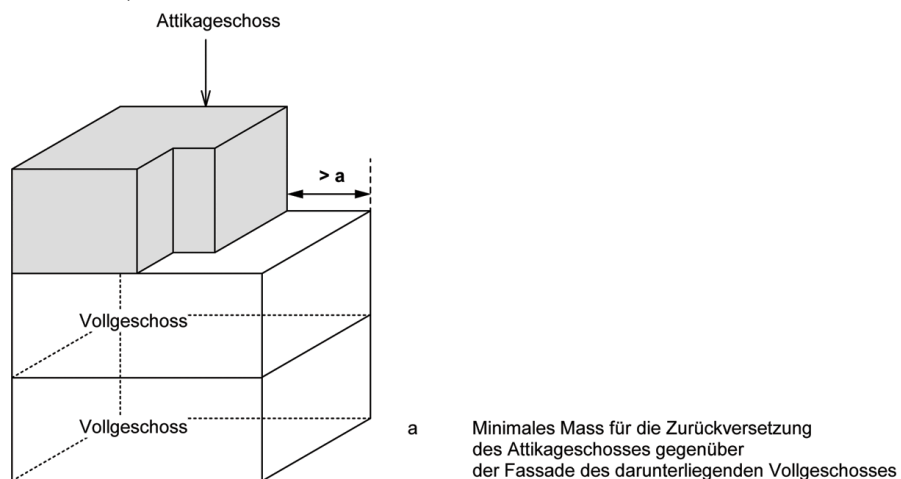


Abbildung: Minimale Rückversetzung $a = 2.5 \text{ m}$

a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses

4.4 Anpassungen Baureglement Buswil

Das BauR für den Ortsteil Buswil wird in dasjenige von Lyss überführt. Die Konkordanztafel im Anhang 4 gibt Auskunft darüber, wo sich die bisherigen Bestimmungen im «fusionierten» Baureglement wiederfinden sowie, weshalb sie aufgehoben wurden, und legt offen (unterstrichene Textteile), wo sich gegenüber heute Änderungen ergeben. Dort wo z.B. andere baupolizeiliche Masse festgelegt wurden, sind diese überdies im Baureglement rot dargestellt.

4.5 Aktualisierungen Baureglement Ortsteil Lyss

4.5.1 Vorbemerkung

Das Baureglement für den Ortsteil der Gemeinde Lyss wurde am 11. September 2013 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt⁷. Dementsprechend steht Art. 21 RPG umfangreichen Änderungen grundsätzlich entgegen. Das Baureglement für den Ortsteil Lyss wird deshalb bloss in einzelnen untergeordneten Punkten aktualisiert. Diese Anpassungen lösen den Fristenlauf für die Planbeständigkeit (Art. 21 RPG) nicht neu aus. Für die Planbeständigkeit massgebend bleiben weiterhin die Daten der letzten Gesamtrevision für den jeweiligen Ortsteil.

4.5.2 Übersicht

- Anpassung des kleinen Grenzabstands (bisher 6 m neu 5 m) in der Wohnzone W3 an denjenigen im ehemaligen Ortsteil Buswil
- Erweiterung der Besitzstandsgarantie, wenn dies erforderlich ist um ein Gebäude den Anforderungen an die Behindertengängigkeit entsprechend anzupassen (Art. 212 Abs. 4 BR; vgl. dazu die Begründung insbesondere zur Planbeständigkeit in Ziffer 4.6.5 hienach).
- Möglichkeit in den Mischzonen MKa und MKb, in den Ortsbildschutz- sowie Siedlungsschutzgebieten von der Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG Gebrauch zu machen, wenn ein Projekt auf einem qualifizierten Verfahren beruht und ihm die Fachberatung zustimmt (Art. 212 Abs. 3 BR; vgl. dazu die Begründung insbesondere zur Planbeständigkeit in Ziffer 4.6.5 hienach).
- Präzisierung der Grünzone (keine Hochbauten zulässig und wegen der BMBV Festlegung einer GFZo).
- Präzisierung der in den ZÖN 9 und 11 zulässigen Nutzung sowie des in ZÖN 35 geltenden Nutzungsmasses

⁷

Nur der Antennenartikel (Art. 417) war wegen dem hängigen Beschwerdeverfahren und aufgrund der geringfügigen Anpassungen erst am 20. Juni 2014 definitiv genehmigt worden.

4.6 Zu den einzelnen Inhalten und Vorschriften

4.6.1 Lesehilfe

Die Lesehilfe wurde entsprechend den Anpassungen an den Zonenplänen für die Ortsteile Lyss und Busswil aktualisiert.

4.6.2 Art. 102 BauR: Geltungsbereich räumlich

Der räumliche Geltungsbereich wurde auf die mit der Fusion der beiden Gemeinden neu entstandene Situation angepasst. Grundsätzlich gelten die Vorschriften der Baureglements neu für die ganze Gemeinde Lyss. Hingegen sind aus den räumlichen Gegebenheiten sowie aus Gründen der Rücksichtnahme auf die Ortsbilder sowie die unterschiedlichen Landschaften gewisse Differenzierungen erforderlich. In diesen Fällen wird die Gültigkeit der jeweiligen Vorschrift ausdrücklich auf einen bestimmten Ortsteil (Lyss oder Busswil) beschränkt. Der Perimeter entspricht dem jeweiligen Zonenplan (Ortsteil Lyss oder Busswil).

Den besonderen Gegebenheiten des Ortsteils Busswil wird weiter mit der Beibehaltung der eigenen baupolizeilichen Masse für die verschiedenen Normalbauzonen sowie der Beibehaltung der eigenen Zonen mit Planungspflicht, Zonen für öffentliche Nutzungen usw. Rechnung getragen.

4.6.3 Art. 103: Ausgleich von Planungsvorteilen

Art. 103 wird auf die am 1. April Jahr 2017 in Kraft getretene Änderung des BauG angepasst. Das Mehrwertabgabereglement der Gemeinde trat am 1. Mai 2017 in Kraft.

4.6.4 Art. 211: Art der Nutzung Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Der nicht mehr zulässige Begriff «Bruttogeschossfläche» wird mit dem BMBV-konformen Begriff «Geschossfläche oberirdisch» ersetzt (vgl. dazu auch Ziffer 4.2).

Die Nutzungsvorschriften in den beiden Ortsteilen Lyss und Busswil waren in den Wohn- und Mischzonen weitgehend identisch, so dass auf eine Differenzierung verzichtet werden konnte.

Für die Mischzone Kern Busswil werden die bisherigen Bestimmungen übernommen, da diese gegenüber den Mischzonen Kern in Lyss Besonderheiten aufweisen. Auf die bisherigen Beschränkungen in den Arbeitszonen Busswil wonach bis maximal 50 Prozent der Bauvolumen für die reine Lagerhaltung genutzt werden darf, wird verzichtet. Damit werden die Arbeitszonen Busswil etwas geöffnet. Eine weitere Öffnung erfahren die Arbeitszonen Busswil weiter dadurch, dass nun Wohnungen für das an den Standort angewiesene Personal bewilligt werden dürfen. Dabei gilt jedoch zu beachten, dass die Wohnungen auch nur von solchem Personal genutzt werden müssen und nicht an beliebige Dritte vermietet werden dürfen.

4.6.5 Art. 212 Mass der Nutzung 1. Baupolizeiliche Masse

Die Begriffe und Abkürzungen sind der BMBV angepasst worden.

Zu den Höhenmassen: vgl. Die Ausführungen in Ziffer 4.1 hiavor.

Zu den Nutzungsmassen: vgl. die Ausführungen in Ziffer 4.2 hiavor.

Da nach Art. 214 Abs. 3 BauR die Geschosszahl innerhalb der zulässigen Gesamthöhe grundsätzlich frei ist, wird auf die bisherige Beschränkung der maximalen Anzahl Vollgeschosszahl im Ortsteil Busswil verzichtet

Der Große Grenzabstand in den Wohnzonen W3 für den Ortsteil Lyss (bisher 6 m) wird demjenigen in den Wohnzonen W3 für den Ortsteil Busswil (5 m) angepasst. Hingegen wird die zulässige Firsthöhe traufseitig im Ortsteil Busswil (bisher Gebäudehöhe 9 m) derjenigen im Ortsteil Lyss (bisher 10 m) angepasst. Mit dieser Erhöhung soll in den geeigneten dreigeschossigen Zonen das entsprechende Verdichtungspotenzial geschaffen werden. Mit Ausnahme der Beschränkung des zulässigen Nutzungsmasses (GFZo) sind die baupolizeilichen Masse in den «W3-Zonen» identisch.

Weil eine Gebäudehöhe von 6.5 m in einer zweigeschossigen Zone sehr restriktiv ist, wird die bisherige Gebäudehöhe in der W2 im Ortsteil Busswil (bisher 6.5 m) mit der Fassadenhöhe traufseitig auf 7 m (wie bisher im Ortsteil Lyss und wie bereits bisher in der WG2 in Busswil) angepasst.

Fussnote 2 Der bisher nur in den Definitionen im Anhang enthaltene Grundsatz, wonach in Überflutungsgebieten die (damalige) Gebäudehöhe anders gemessen wird, ist aus Transparenzgründen für die Höhenmasse neu in die Fussnote 2 von Art. 212 verschoben worden. Inhaltlich ändert sich nichts.

Fussnote 3 Weil nach BMBV die Flächen von Detailerschliessungsanlagen nicht mehr an die anrechenbare Grundstücksfläche angerechnet werden kann, ist ein Ausgleich zu schaffen. Andernfalls wird der Landerwerb für Infrastrukturvorhaben der öffentlichen Hand in Zukunft erheblich erschwert. Dem trägt die Bestimmung von Fussnote 3 von Art. 212 Abs. 1 Rechnung. Bereits unter bisherigem Recht war dies möglich. Nach dem bis zur Umsetzung der BMBV geltenden Art. 93 Abs. 3 BauV wurden als massgebende Fläche zur Bestimmung des zulässigen Nutzungsmasses die Flächen von Detailerschliessungsanlagen hinzugerechnet, selbst wenn sie vom Baugrundstück abparzelliert wurden (wobei maximal während zehn Jahre ab dem Abparzellierungszeitpunkt).

Abs. 3 Der Ausschluss der Gestaltungsfreiheit wird aufgehoben. Hingegen setzt die Beanspruchung der Gestaltungsfreiheit voraus, dass ein Projekt aufgrund eines qualifizierten Verfahrens vom Fachausschuss gutgeheissen wird, wenn es die Gestaltungsfreiheit beansprucht. Dies gilt auch für die Ortsbildschutzgebiete Busswils, was in Absatz 3 ausdrücklich erwähnt wird. Aufgrund der seit dem Inkrafttreten des revidierten RPG am 1. Mai

2014 stärkeren Fokussierung auf die Innenentwicklung rechtfertigt sich der komplette Ausschluss der Gestaltungsfreiheit auch in den Mischzonen Kern MKa und MKb, in den Ortsbildschutzgebieten (Ortsteile Lyss und Busswil) oder Siedlungsschutzgebieten kaum mehr rechtfertigen. Zumindest liegen zusammen mit dem revidierten kantonalen Richtplan sowie dem Inkrafttreten des Gegenvorschlags zur Kulturlandinitiative (BauG-Revision) am 1. April 2017 genügend veränderte Verhältnisse vor um den diese Anpassung vorzunehmen. Mit den an die Beanspruchung der Gestaltungsfreiheit in den betroffenen Gebieten gestellten höheren Anforderungen besteht zudem eine Sicherheit um wohnliche Siedlungen zu gewährleisten.

Abs. 4

Obwohl das Anliegen Bauten und Anlagen nach Möglichkeit auch für Personen mit einer Behinderung nutzbar zu machen nicht völlig neu ist, so ist die Sensibilisierung gerade im Umgang mit bestehenden Bauten erst gerade im Gange. Weiter wurde das Baureglement nach der ersten öffentlichen Auflage am 18. Juni 2012 beschlossen. Die Arbeiten am Baureglement wurden bereits lange vorher abgeschlossen. Erst am 28. November 2012, d.h. nach dem Beschlussdatum, gewann das Anliegen mit den überarbeiteten «Empfehlungen über die hindernisfreie Ausführung von Bauten und Anlagen» (BSIG Nr. 7/721.0/19.1) erneut an Bedeutung. Selbst die erwähnte BSIG fokussiert dabei auf das Thema der Kosten bei der Anpassung bestehender Bauten und auf das Thema möglicherweise entgegenstehender baupolizeilicher Bestimmungen wird nicht eingegangen. Hingegen stellte sich diese Problematik in neuerer Zeit vermehrt. Der Verweis auf die Möglichkeit einer Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG sind dabei meist nicht sehr hilfreich, weil mit solchen Anpassungen oft auch das zulässige Nutzungsmass geringfügig erhöht wird. Es liegen somit genügend geänderte Verhältnisse vor um der Thematik entgegenstehender baupolizeilicher Bestimmungen im Zusammenhang mit der hindernisfreien Sanierung bestehender Bauten und Anlagen Rechnung zu tragen.

4.6.6 Mass der Nutzung: Art. 213 «Abstandsvorschriften» und Art. 214 «Gebäude und Gebäudeteile, Gebäudemasse»

In den beiden Bestimmungen werden die Begriffe der BMBV angepasst:

- Massgebendes Terrain statt gewachsenes Terrain (oder fertiges Terrain)
- Vorspringende Gebäudeteile statt auskragende Gebäudeteile
- Die unterirdischen Bauten sowie die Tiefbauten sind mit den «Unterniveaubauten» ergänzt worden.
- An- und Kleinbauten statt unbewohnte An- und Nebenbauten
- Gebäude und Gebäudeteile mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche kleine Gebäude statt bewohnte An- und Nebenbauten. Diese Anpassung ist nötig, weil nach den zwingenden Vorgaben der BMBV An- und Kleinbauten in jedem Fall nur Nebennutzflächen enthalten dürfen und damit per Definition nie bewohnt sein dürfen.

Art. 213 Abs. 6 ist mit denjenigen Strassen im Ortsteil Busswil ergänzt worden, wo ein Abstand von 5 m einzuhalten ist.

Mit der Zusammenführung der Baureglemente für die Ortsteile Lyss und Busswil ist die zulässige Geschosshöhe auch im Ortsteil Busswil innerhalb der zulässigen Höhe frei.

Das Attikageschoss wird entsprechend den neuen Messweisen neu definiert. Weil nach BMBV die Attika (bloss) von mindestens einer Fassade um ein bestimmtes Mass zurückversetzt sein muss, ergibt sich für den Ortsteil Lyss gegenüber heute eine minimale Einschränkung, für den Ortsteil Busswil eine Flexibilisierung.

4.6.7 Art. 221 und A21 Zonen für öffentliche Nutzungen

Aus dem bisherigen Art. 221 wurde eine einleitende Bestimmung für alle Zonen für öffentlichen Nutzungen (ZÖN), d.h. für beide Ortsteile Lyss und Busswil gemacht. Im Übrigen werden die ZÖN in Anhang A21 (Ortsteil Lyss: Art. 211, Ortsteils Busswil in Art. 212) aufgeführt. Die Begriffe werden soweit erforderlich an die BMBV angepasst.

Der Zweck der ZÖN 9 wird mit Bildung zu wenig präzise umschrieben. Bereits heute finden in dieser ZÖN auch kulturelle Anlässe statt und befinden sich Nutzungen, die im weiteren Sinne dem Bereich «Gesundheit» zuzuordnen sind. Diese Umnutzungen haben mit den in den letzten beiden Jahren veränderten Anforderungen an die Aus- und Weiterbildungsangeboten zu tun und waren zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Ortsplanung Lyss noch nicht absehbar. Es liegen somit genügend veränderte Verhältnisse vor um den Zweck der ZÖN entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen geringfügig zu ergänzen.

Mit der Aufgabe der Schule für Heilpädagogik in der ZÖN 11 hat sich dort eine zum Zeitpunkt der Ortsplanungsrevision völlig neue Ausgangslage ergeben. Die vorgesehene Nutzung wird aufgegeben. Zwar interpretiert die zuständige Baubewilligungsbehörde der Gemeinde die neu vorgesehene Nutzung mit Räumen für die Betreuung von Senioren und Seniorinnen sowie für andere Personen als zonenkonform. Grundsätzlich sollte die ZÖN 11 für soziale Zwecke dienen. Dies geht auch aus dem Begriff «Gemeinschaftsraum» hervor. Damit auch in Zukunft keine Zweifel darüber bestehen, dass die Gemeinde die ZÖN auch für andere «Dienstleistungen an Personen» oder «soziale Zwecke» vorsehen wollte als bloss beschränkt auf heilpädagogische Nutzungen, wird der Zweck präzisiert. Der Standort ist für derartige Angebote der öffentlichen Hand ideal. Der Wortlaut wird deshalb ergänzt mit «andere Betreuungsangebote» und «Soziale Einrichtungen». Eine solche Nutzung ist sehr nahe zu der Bildungsnutzung und führt auch nicht zu anderen Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

4.6.8 Art. 222 und A22 Zonen für Sport und Freizeit

Die für alle Zonen für Sport und Freizeit (ZSF) geltenden allgemeinen Bestimmungen werden neu in Art. 222 festgelegt.

Die einzelnen ZSF für die Ortsteile Lyss und Busswil werden in den Anhang A22 verschoben. Die ZSF für den Ortsteil Lyss finden sich neu in Art. A221,

diejenigen für den Ortsteil Busswil in Art. A222. Die Begriffe werden soweit erforderlich an die BMBV angepasst.

4.6.9 Art. 223 Zonen für Parkieranlagen (ZFP)

Die Begriffe werden an die BMBV angepasst.

4.6.10 Art. 231 Siedlungsrandzone (SRZ)

Vgl. dazu die Ausführungen unter Ziffer 3.3.5

4.6.11 Art. 232 Grünzone (GrZ)

Vergleiche dazu die Ausführungen in Ziffer 4.2.1 und 4.2.2 hievor.

4.6.12 Art. 233 Verkehrsfläche

Vgl. dazu die Ausführungen unter Ziffer 1.4.4 ÖREB und neues Datenmodell.

4.6.13 Art. 241 Landwirtschaftszone und Art. 242 Intensivlandwirtschaftszone (ILWZ)

Diese beiden Bestimmungen bleiben unverändert.

4.6.14 Art. 243 Weilerzone (WeZ)

Der Begriff «Bruttogeschossfläche» wird mit dem Begriff «Geschossflächenziffer oberirdisch» ersetzt, die Begriffe «unbewohnte An- und Nebengebäude» mit «An- und Kleinbauten»

4.6.15 Art. 311 und A31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Die für alle ZPP's geltenden allgemeinen Bestimmungen werden neu in Art. 311 festgelegt.

Die einzelnen ZPP's für die Ortsteile Lyss und Busswil werden in den Anhang verschoben. Die ZPP für den Ortsteil Lyss finden sich neu in Anhang A31, diejenigen für den Ortsteil Busswil in Anhang A34. Die Begriffe werden soweit erforderlich an die BMBV angepasst und die ZPP mit denjenigen für den Ortsteil Busswil ergänzt.

Die ZPP für den Ortsteil Busswil wurden zudem redaktionell angepasst.

4.6.16 Art. 321 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

Mit Art. 321 wird auf die weiterhin gültigen besonderen baurechtlichen Ordnungen verwiesen, welche neu im Anhang aufgeführt werden.

Die Aufzählung der einzelnen weiterhin geltenden UeO's für die Ortsteile Lyss und Busswil sowie die Uferschutzpläne sind entsprechend dem Stand der genehmigten Überbauungsordnungen aktualisiert und in den Anhang A35 verschoben worden.

4.6.17 Art. 411 bis 413

Diese Bestimmungen bleiben unverändert. Der Kommentar von Art. 411 wird dahingehend präzisiert, dass sich der Richtplan auf die Kernzone des Ortsteils Lyss bezieht.

4.6.18 Art. 414 Terrainveränderungen

Der Begriff «gewachsenes Terrain» wird mit dem BMBV-konformen «massgebendem Terrain» ersetzt und im Kommentar das neue Amt für Wasser und Abfall statt des früheren Gewässerschutzamtes erwähnt.

4.6.19 Art. 415 bis 417

Diese Vorschriften bleiben unverändert.

Seit jeher erlässt der Gemeinderat ausführende Richtlinien zum Reklamewesen. Die seit dem Jahr 2002 geltenden Plakatierungsrichtlinien wurden in der Zwischenzeit revidiert.

4.6.20 Art. 418 Besondere Gestaltungsvorschriften für die Mischzonen Kern

Die Begriffe werden an die BMBV angepasst.

4.6.21 Art. 419, 421 und, 422

Diese Artikel bleiben unverändert

4.6.22 Art. 431 bis 436 Nachhaltiges Bauen

In Art. 431 werden die Begriffe (GFo statt BGF) an die BMBV angepasst und das Mass entsprechend angepasst (vgl. dazu die Ausführungen in Ziffer 4.2 hievore).

Art. 433 wurde dem nach Erlass der baurechtlichen Grundordnung geänderten kantonalen Energievorschriften angepasst.

Im Bereich des neuen Lyssbachstollens wird zum Schutz des Stollens ein Korridor mit Verbot für Erdwärmesonden ausgeschieden. Die Breite von 40 m ist aufgrund der Ungenauigkeit von Bohrungen erforderlich. Die bisherigen Art. 434 und 435 wurden zu Art. 435 und 436.

Im Übrigen bleiben diese Artikel unverändert.

4.6.23 Art. 511 bis 525 Ortsbildpflege und Pflege der Kulturlandschaft

Im Kommentar zu Art. 542 wird die aufgelöste Stiftung Via Storia gestrichen. Die Vorgaben zu den baulichen Möglichkeiten in Landschaftsschutzgebieten werden gemäss Beschluss der Sitzung des GGR vom Juni 2012 er-

gänzt (Art. 512 und Art. 521). Diese so beschlossene und öffentliche aufgelegte Ergänzung wurde offensichtlich missverständlicherweise nicht bereits nachgeführt. Im Übrigen bleiben diese Artikel unverändert.

4.6.24 Art. 526 Gewässerraum

In Art. 526 wurde bisher der Bauabstand von Gewässern geregelt. Dieser wird durch die Festlegungen zum Gewässerraum ersetzt.

Innerhalb der Bauzone ist der Gewässerraum als flächige Überlagerung, ausserhalb der Bauzone mittels Farbcodierung festgelegt. Bei Festlegung mittels Farbcodierung wird er je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen. Bei Gewässern im kantonalen Naturschutzgebiet «Auengebiet Alte Aare» ist der Bauabstand im Einzelfall festzulegen. Bei eingedolten Gewässern beträgt der Gewässerraum 3 m. Damit kann der Gewässerunterhalt ausreichend gewährleistet werden. Massgebend ist die effektive Lage der Leitung. Mit Zustimmung der zuständigen Stelle kann auf einen Gewässerraum verzichtet werden.

Im Gewässerraum zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – baubewilligungspflichtige und baubewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In den - nicht abschliessend ausgedehnten - dicht überbauten Gebieten nach Art. 526 Abs. 5 können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Die dicht überbauten Gebiete werden nicht abschliessend festgelegt. Es werden nur diejenigen Gebiete als dicht überbaut ausgedehnt bei denen zweifelsfrei feststeht, dass sie die Kriterien erfüllen. Erläuterungen zu den einzelnen dicht überbauten Gebieten finden sich im Anhang 2. In anderen Gebieten kann der Nachweis im Einzelfall erbracht werden. In dicht überbauten Gebieten erfolgt die Festlegung des im Einzelfall einzuhaltenden Bauabstands im Baubewilligungsverfahren durch das TBA.

Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

4.6.25 Art. 531 bis 535 Schutz und Pflege von Lebensräumen

Soweit erforderlich wurde der Stand der geltenden übergeordneten Vorschriften aktualisiert, im Übrigen bleiben diese Vorschriften unverändert. Die Ersetzung des Begriffs «standortheimisch» durch «standortgerecht» wurde so vom Grossen Gemeinderat beschlossene und öffentliche aufgelegt. Allerdings wurde sie offensichtlich missverständlicherweise nicht bereits nachgeführt.

4.6.26 Art. 541 bis 542 Massnahmen

Diese Bestimmungen bleiben unverändert.

4.6.27 Art. 551 Bauen im Gefahrenggebiet

Nebst den Gebieten mit geringer Gefährdung und mit Restgefährdung muss im Baubewilligungsverfahren neu auch auf die in den beiden Zonenplänen Naturgefahren als Hinweise eingetragenen Oberflächenwassergefahren aufmerksam gemacht werden (Abs. 4).

Abs. 5 muss auf den Ortsteil Lyss eingeschränkt werden. Zudem wird der Kommentar entsprechend den im Zonenplan Naturgefahren für den Ortsteil Lyss angepassten angepasst (vgl. Ziff. 3.5.2 hiervor).

Zwecks Verankerung der Resultate der Arbeitshilfe Prozesse Hochwasser und Oberflächenwasser aus dem Jahr 2016 wird der neue Abs. 6 eingeführt. Neu kann in den Gebieten mit geringer Gefährdung und mit Restgefährdung in Abweichung von Abs. 5 bei nicht sensiblen Objekten in gewissen Fällen (Bagatellfälle sowie Fälle, in denen Schutzmassnahmen nicht verhältnismässig wären) auf Massnahmen verzichtet werden. Die entsprechenden Nachweise können entweder mittels den zwei Formularen «Nachweis Objektschutzmassnahmen A und B» oder mittels eines Gutachtens eines Fachbüros erbracht werden (vgl. den Kommentar zu Abs. 5). Der neue Abs. 6 ist konform mit Art. 6 Abs. 5 BauG, da nach dieser Bestimmung nur in roten und blauen Gefahrenggebieten sowie bei besonders sensiblen Vorhaben Schutzmassnahmen getroffen werden müssen.

4.6.28 Art. 611 Detailplanpflicht

Art. 611 bleibt unverändert.

4.6.29 Art. 612 bis Art. 617 Parkierung

Die bau- und planungsrechtlich relevanten Vorschriften des bisherigen Parkplatzreglements (Reglement über die Parkplatzerstellung und Benützung der öffentlichen Parkplätze) werden ohne materielle Änderungen in das Baureglement integriert.

In der Praxis wurden Erleichterungen bei der Fälligkeit der Ersatzabgabe gewährt, wenn der Bauherr vertraglich auf mehrere Jahre hinaus genügend Parkplätze sichern konnte. Diese Möglichkeit wird neu ausdrücklich vorgesehen (Art. 616 Abs. 5 BauR).

4.6.30 Art. 620 Zuständigkeiten

Der bisherige Art. 613 wird neu zu Art. 620.

4.6.31 Art. 711 ff Straf- und Übergangsbestimmungen

Die Vorschriften bleiben unverändert.

Aus systematischen Gründen werden ein neues Kapitel 71 «Strafbestimmungen» und 72 «Schlussbestimmungen der Ortsplanungsrevision 2013 sowie 76 «Schlussbestimmungen der Teilrevision 2017» eingefügt.

Das Kapitel 73 enthält die Schlussbestimmungen der vorliegenden Teilrevision.

Mit Inkrafttreten der Teilrevision 2019 werden das Baureglement von Busswil (genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 21. 02.2003), die UeO B02 «Riederbachweg» vom 22.06.1971 sowie der Baulinienplan Fabrikstrasse vom 5.8.1966 welche gemäss Planverzeichnis des AGRs rechtskräftig sind, jedoch bei der Gemeinde nicht vorhanden sind und auch nicht mehr benötigt werden, aufgehoben.

4.6.32 Anhang A320 ZPP «ESP Bahnhofgebiet»

Die Umsetzung der BMBV erfolgt für die ZPP im Rahmen der UeO-Änderung mit geringfügiger Baureglementsänderung in einem separaten, laufenden Planerlassverfahren (Stand Vorprüfung).

4.6.33 Anhang A321 ZPP «Beundengasse-Kappelenstrasse»

Bei der Umrechnung der zulässigen Nutzungsziffer von BGF zur GfO ist zu berücksichtigen, dass das Feuerwehrmagazin nicht an die BGF angerechnet wurde, jedoch zur GfO gemäss BMBV zählt. Zusätzlich zum Umrechnungsfaktor von rund 1.1 ist daher die tatsächliche GfO des Feuerwehrmagazins (rund 2'500 m²) zu addieren.

4.6.34 Anhang

Der Anhang A1 wird mit den aktuellen Skizzen der BMBV ergänzt.

Da nach BMBV die mittlere Abstandslinie nicht mehr zulässig ist, wird die entsprechende Skizze gestrichen (ehemaliger Art. A145).

In Art. A134 wird neu erläutert wie der Zuschlag für die GH und die Fh tr bestimmt wird.

Der Anhang A2 umfasst neu die einzelnen ZöN und ZSF für die Ortsteile Lyss und Busswil (vgl. Ziffer 4.6.7 und 4.6.8).

Der Anhang A3 umfasst neu die einzelnen ZPP's sowie die besonderen baurechtlichen Ordnungen für die Ortsteile Lyss und Busswil (vgl. Ziffer 4.6.14 und 4.6.15).

5 Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)

5.1 Einleitung

Aus der Anpassung des BauR an die BMBV sowie aus dem Zusammenführen der beiden BauR der Ortsteile Lyss und Busswil sind keine Auswirkungen auf die Umwelt sowie Natur- und Heimatschutz zu erwarten.

5.2 Gewässerräume

Mit der Festlegung der Gewässerräume ist die Ortsplanung in dieser Thematik aktuell (vgl. dazu die Ausführungen in Ziffern 1.4.4, 3.3.1, 3.4.3 sowie 4.6.24 hievov).

5.3 Naturgefahren

Mit der Festlegung der Naturgefahren ist die Ortsplanung in dieser Thematik aktuell (vgl. dazu die Ausführungen in Ziffern 3.4 hievov).

Es befinden sich nach wie vor unüberbaute und teilweise überbaute Parzellen der Bauzone in blauen Gefahrengebieten. Diesbezüglich fand im Rahmen der Ortsplanung 2012 Lyss eine umfassende Interessenabwägung statt. Die Gefahrensituation wird gegenüber 2012 aufgrund des Lyssbachstollens reduziert. Zusätzliche blaue Gefahrengebiete werden keine festgelegt.

6 Verfahren

6.1 Terminplan

Es wird folgender Terminplan angestrebt:

Öffentliche Mitwirkung	Juni / Juli 2017
Auswertung Mitwirkung und Anpassung	August / September 2017
Verabschiedung zu Händen Vorprüfung	November 2017
Kantonale Vorprüfung	bis Februar 2018
Anpassung	März – Juli 2018
abschliessende kantonale Vorprüfung	August – November 2018
Anpassung	bis März 2019
Öffentliche Auflage	April / Mai 2018
Einspracheverfahren	Bis Mitte Juli 2019
Beschluss Gemeinderat	August 2019
Beschluss Grosser Gemeinderat	September 2019
Kantonale Genehmigung	Ende 2019

6.2 Mitwirkung

Vom 29. Mai bis 21. Juli 2017 wurde die öffentliche Mitwirkung zur Teilrevision der Ortsplanung durchgeführt. Während der Mitwirkungsaufgabe fanden Info-Abende zum Thema Naturgefahren für eingeladene Projektverfasser (30. Mai 2017) und für Parteien/Fraktionen mit allgemeinen Informationen (6. Juni 2017) statt, an welchen Vertreter der Gemeinde und der Planungsbüros den Interessierten die Planung vorstellten und Fragen beantworteten. Im Weiteren fanden zwei Info-Nachmittage statt (14. und 28. Juni 2017), an welchen Fachpersonen den interessierten Grundeigentümern und weiteren Privaten Rede und Antwort standen.

Die Planung lag während der Mitwirkungsfrist auf der Abteilung Bau + Planung der Gemeinde Lyss zur Einsicht auf. Innerhalb der Mitwirkungsfrist gingen 16 (eine mündliche und 15 schriftliche) Mitwirkungsbeiträge bei der Gemeinde ein.

In einem Mitwirkungsbericht hat der Gemeinderat die Mitwirkungseingaben zusammen gefasst und Stellung zu den Anliegen genommen und im Weiteren aufgezeigt, wie in der Planung darauf reagiert wird.

Aufgrund der Mitwirkung wurden an der Planung insbesondere folgende massgebenden Anpassungen vorgenommen:

- Fassadenhöhe traufseitig und Gesamthöhe: Erhöhung um 0.5 m für die W1, W2, W3, M3a, M3b, M2, MKa und MKb Lyss sowie für die W2B, W3B, M2B, M3B und MKB Busswil
- Anpassung der Zonenplanänderung Parzelle Nr. 118
- Ergänzung der ZSF-Vorschrift mit einem Haftungsausschluss zu Gunsten der Waldeigentümer-/bewirtschafter
- Zuweisung bisheriges Landschaftsschutzgebiet Busswil zum Landschaftsschongebiet.

Im Anschluss an die Mitwirkung wurde festgestellt, dass die Beschlüsse der Sitzung des GGR vom 18. Juni 2012 im Zusammenhang mit Landschaftsobjekten und den baulichen Möglichkeiten in Landschaftsschutzgebieten nicht korrekt umgesetzt wurden (Art. 415 Abs. 3, Art. 431 Abs. 1 und Art. 531 [Standortheimische/standortgerechte Arten] sowie Art. 521 Abs. 2 [bauliche Möglichkeiten in Landschaftsschutzgebieten]). Die entsprechenden Anliegen werden mit der vorliegenden Teilrevision umgesetzt.

6.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Teilrevision der Ortsplanung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf deren Recht- und Zweckmässigkeit geprüft.

6.3.1 Erste Vorprüfung

Die Planungsinstrumente wurden gemäss den im Vorprüfungsbericht vom 3. April 2018 festgehaltenen Vorbehalten und der anschliessenden Bereinigungssitzung mit dem AGR und dem OIK III vom 23. Mai 2018 überarbeitet. Es wurden folgende massgeblichen Anpassungen vorgenommen:

- Differenzierung der Genehmigungsbestandteile in den Zonenplänen
- Anpassungen bezüglich Gewässerraum in den Zonenplänen sowie im Baureglement
- Anpassung der Einzonung Murgasse
- Anpassung des Baureglementsartikels zur ZSF Länggasse
- Diverse Präzisierungen und Anpassungen des Baureglements aufgrund der BMBV

6.3.2 Abschliessende Vorprüfung

Die Planungsinstrumente wurden gemäss den im Vorprüfungsbericht vom 21. November 2018 festgehaltenen Vorbehalten überarbeitet. Es wurden folgende massgeblichen Anpassungen vorgenommen:

- Weitere Anpassungen bezüglich Gewässerraum in den Zonenplänen sowie im Baureglement
- Anpassung der Einzonung Murgasse
- Anpassung des Baureglementsartikels zur Länggasse (Anstelle einer ZSF werden die entsprechenden Gebiete einer Siedlungsrandzone zugewiesen)
- Diverse Präzisierungen und Anpassungen des Baureglements aufgrund der BMBV

6.4 Öffentliche Auflage / Einspracheverfahren

Innert der Auflagefrist sind drei Einsprachen sowie eine Eingabe eingelangt, welche die Gemeinde auf den Vollzug der Vorschriften der Siedlungsrandzone hingewiesen wird.

Eine Einsprache wurde anlässlich der Einspracheverhandlungen zurückgezogen.

Der Einsprache, die sich auf den Umfang der Umzonung an der Murgasse (im Ortsteil Busswil) richtete, wurde stattgegeben.

Auf die dritte Einsprache kann nicht eingetreten werden, weil sie sich gegen den bloss hinweisend, also nicht verbindlich, dargestellten Oberflächenabfluss bezieht.

Über die aufrechterhaltenen Einsprachen wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung mit der Genehmigung entscheiden.

7: Parzelle GB-Nr. 1833, 321, 1048, 322, 1049 Eigentum Privat – Wegrecht
Gemeinde

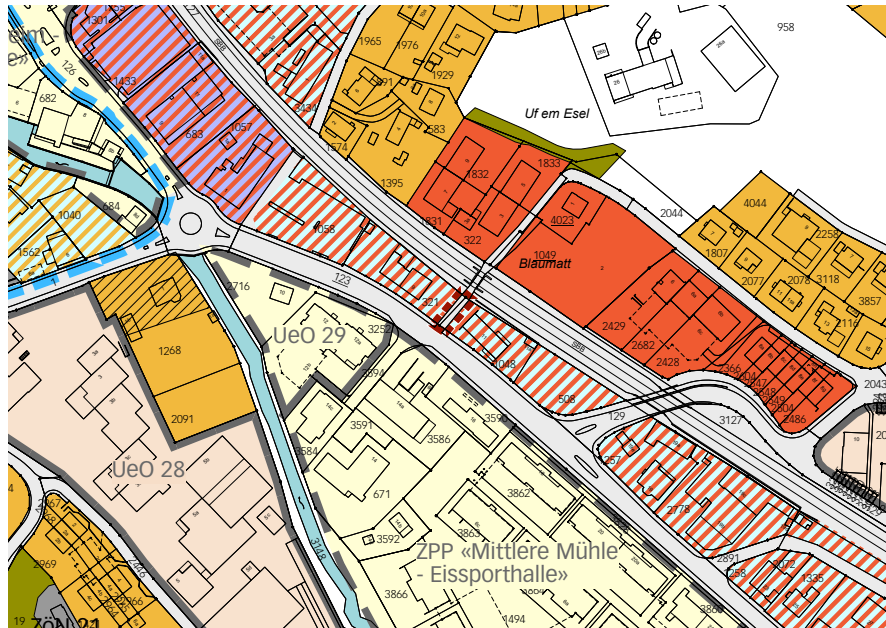
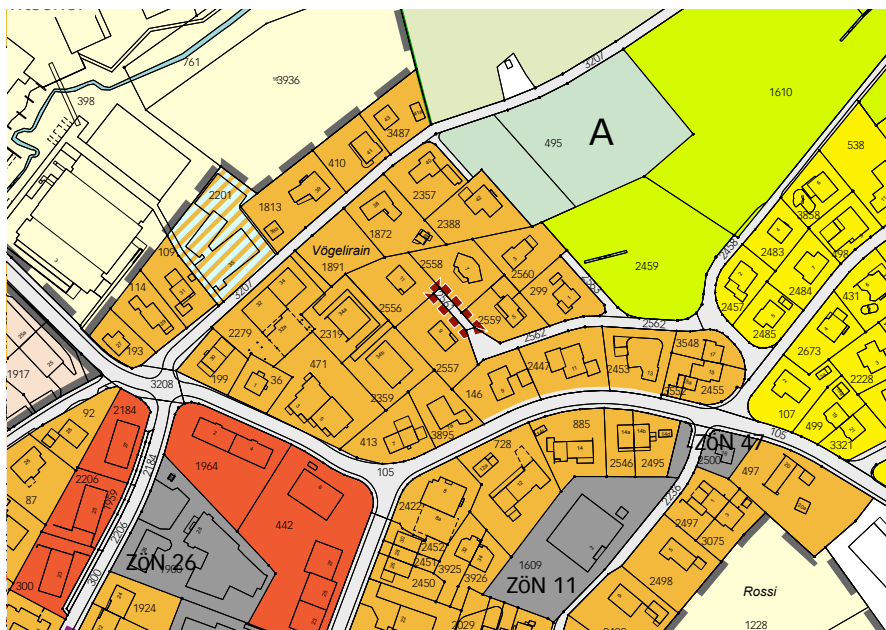


Abbildung 5, Änderungen 7
Abbildung 6, Änderung 8

8: Parzelle GB-Nr. 2561 Eigentum Gemeinde Lyss – Bisher falsch hinterlegt



9: Parzelle GB-Nr. 154 Eigentum Gemeinde Lyss –Bisher falsch hinterlegt

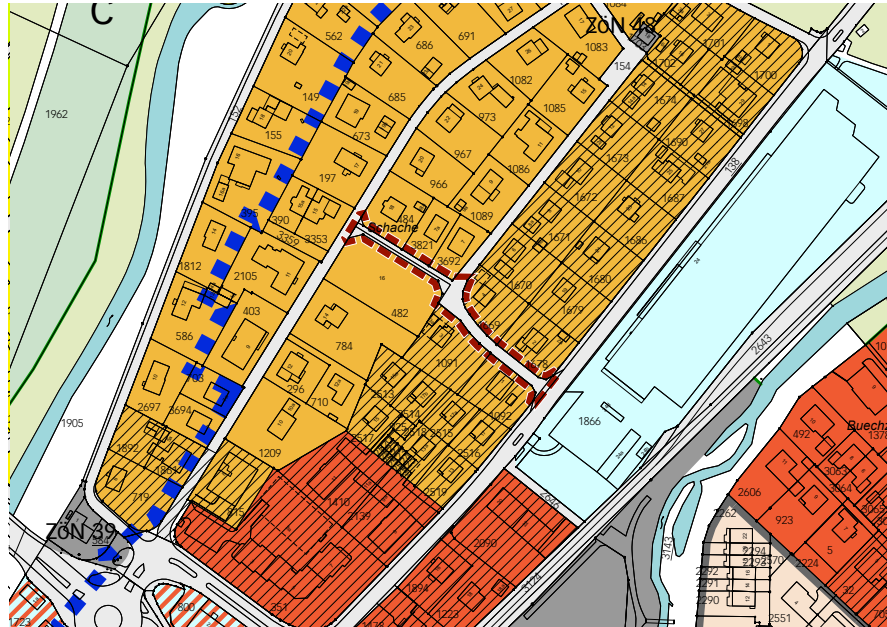


Abbildung 7, Änderung 9

10: Parzelle GB-Nr. 1136 und 24 Eigentum Privat – Wegrecht Gemeinde

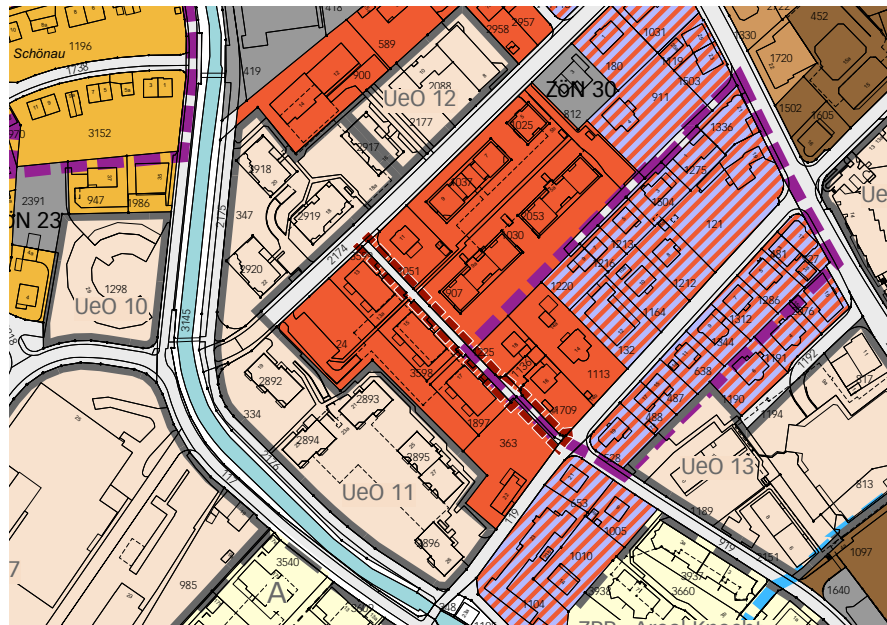


Abbildung 8, Änderung 10

11: Parzelle GB-Nr. 3596 und 917 Eigentum Privat – kein Wegrecht der Gemeinde, jedoch von Kehrmaschine befahren sowie Winterdienst und betrieblicher Unterhalt durch die Gemeinde – Bisher falsch hinterlegt

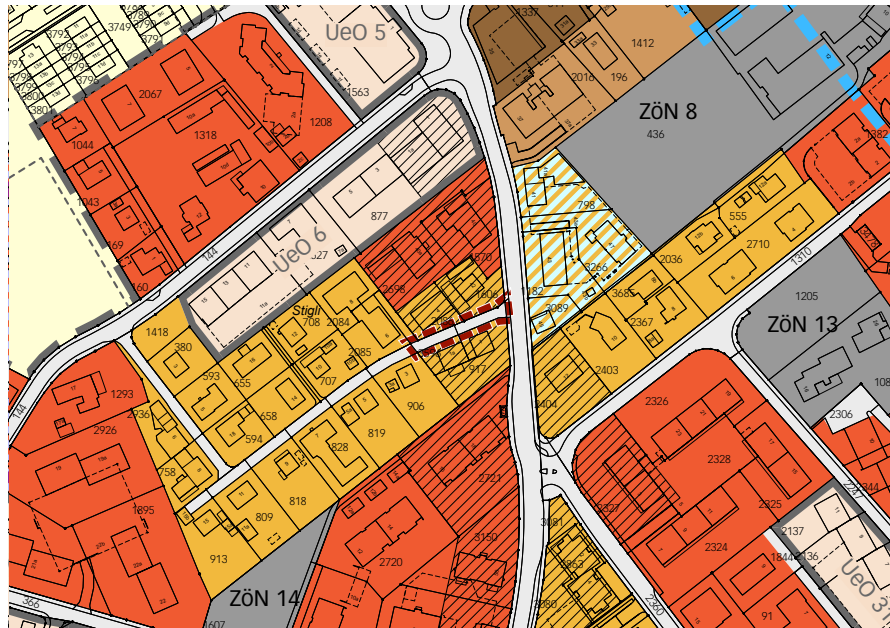


Abbildung 9, Änderung 11

12 und 13: Parzelle GB-Nr. 770 und 844 Eigentum Gemeinde Lyss – Bisher falsch hinterlegt



Abbildung 10, Änderung 12 und 13

14: Parzelle GB-Nr. 790 Eigentum Gemeinde Lyss –Bisher falsch hinterlegt

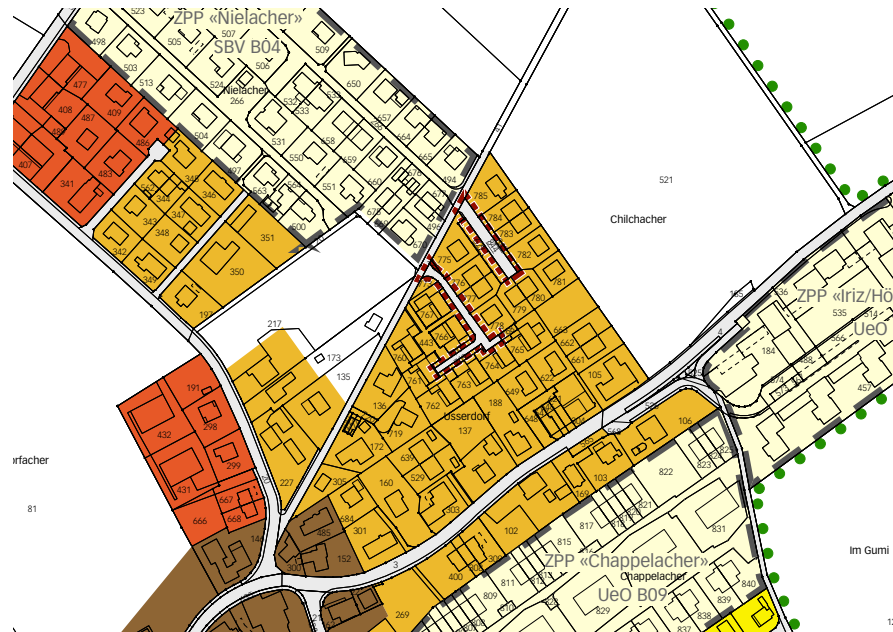


Abbildung 11, Änderung 14

8 Anhang 2: Bestimmung der dicht überbauten Gebiete

Grundsätze

Der Betrachtungsperimeter wurde jeweils so gewählt, dass beidseitig des Gewässers ein Korridor von rund 50 m Breite betrachtet wurde. Die Längsbegrenzung des Betrachtungsperimeters erfolgte nach sinnvollen Bebauungseinheiten, z.B. Wohngebiet, Gewerbegebiet etc. Alle als dicht überbaut bezeichneten Gebiete liegen innerhalb des Hauptsiedlungsgebiets der Gemeinde Lyss.

Lyssbach:

ab Kreisel Bernstr.-Kirchenfeldstr. bis Kreisel Bielstrasse Bahnhofstr.



Korridor

- > 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Geleise, Erschliessung- und Verkehrsflächen)
- Der Abschnitt wurde bereits mit der geltenden Nutzungsplanung als dicht überbaut bezeichnet.
- Einzelne Abschnitte wurden im Rahmen von Planerlassverfahren bereits als dicht überbaute Gebiete bestätigt (z.B. Alterssiedlung Stegmatt, Kambly).

dicht überbaut

- Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage (Hauptsiedlungsgebiet, Ortszentrum Lyss)
- Dichte Bauungsstruktur mit hoher Ausnützung der Bauzonen
- Erweiterungspotenzial/Baulücken vorhanden
- Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenützt.

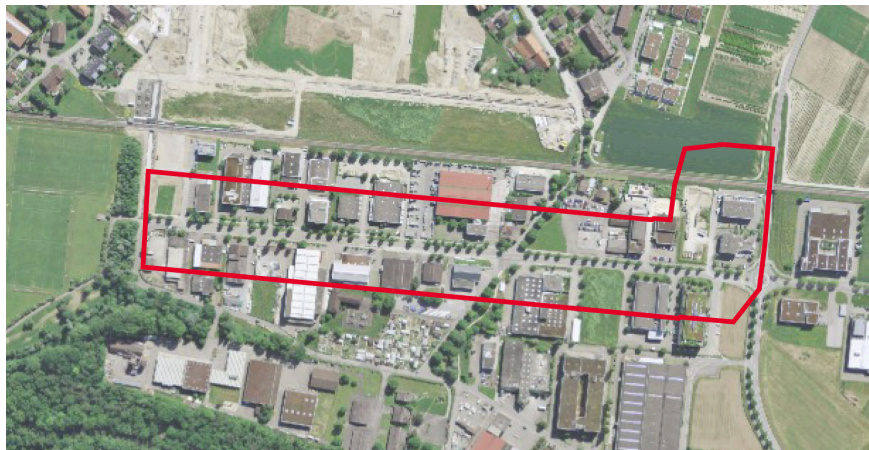
- Der Uferraum des Lyssbachs ist ein bedeutender Grünraum. Er wird lediglich im unmittelbarer Gewässernähe tangiert.
- Ein weitergehender naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig.
- Keine Aufwertung im Sinne des GschG

Lyssbach:
Abschnitt Gewerbegebiet Nord



- Korridor**
- > 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Geleise, Erschliessung- und Verkehrsflächen)
 - Der Abschnitt wurde im Rahmen des Gesamtbauentscheids vom 15. April 2015 (Amtsbericht AGRs vom 25. Februar 2015) als dicht überbautes Gebiet bestätigt.
- dicht überbaut**
- Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an relativ zentraler Lage (Teil des Hauptsiedlungsgebiets)
 - Dichte Bebauungsstruktur mit hoher Ausnutzung der Bauzonen
 - Erweiterungspotenzial/Baulücken vorhanden
 - Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenützt.
 - Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert.
 - Ein weitergehender naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig.
 - Keine Aufwertung im Sinne des GschG

Wallislochbach:
innerhalb des Gewerbegebiets



Korridor

> 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Geleise, Erschliessung- und Verkehrsflächen)

dicht überbaut

- Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an relativ zentraler Lage (Teil des Hauptsiedlungsgebiets)
- Dichte Bebauungsstruktur mit hoher Ausnutzung der Bauzonen
- Erweiterungspotenzial/Baulücken vorhanden
- Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenützt.
- Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert.
- Ein weitergehender naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig.
- Keine Aufwertung im Sinne des GschG

Grentschelbach:
bis Einmündung Möslibach



Korridor

> 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Geleise, Erschliessung- und Verkehrsflächen)

dicht überbaut

- Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an relativ zentraler Lage (Teil des Hauptsiedlungsgebiets)
- Mittlere bis hohe Ausnützung der Bauzonen
- Relativ dichte Bebauungsstruktur mit hoher Ausnützung der Bauzonen
- Erweiterungspotenzial/Baulücken vorhanden
- Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenützt.
- Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert.
- Ein weitergehender naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig.
- Keine Aufwertung im Sinne des GschG

Möslibach:
Gräntschelstrasse bis Einmündung Gräntschelbach



Korridor

> 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Geleise, Erschliessung- und Verkehrsflächen)

dicht überbaut

- Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an relativ zentraler Lage (Teil des Hauptsiedlungsgebiets)
- Mittlere Ausnützung der Bauzonen
- Erweiterungspotenzial/Baulücken vorhanden
- Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenützt.
- Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert.
- Ein weitergehender naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig.
- Keine Aufwertung im Sinne des GschG

Schlattbach:
ab Einmündung Gräntschelbach bis Lyssbach



- Korridor** > 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Geleise, Erschliessung- und Verkehrsflächen)
- dicht überbaut**
- Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage (Teil des Hauptsiedlungsgebiets, Ortskern)
 - Hohe Ausnützung der Bauzonen
 - wenig Erweiterungspotenzial/Baulücken vorhanden
 - Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenützt.
 - Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert.
 - Ein weitergehender naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig.
 - Keine Aufwertung im Sinne des GschG

Heilbach:
ab Einmündung Gräntschelbach bis Lyssbach



Korridor

> 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Geleise, Erschliessung- und Verkehrsflächen)

dicht überbaut

- Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage (Teil des Hauptsiedlungsgebiets, teilweise Ortskern)
- Mittlere bis hohe Ausnützung der Bauzonen
- wenig Erweiterungspotenzial/Baulücken vorhanden
- Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenützt.
- Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert.
- Ein weitergehender naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig.
- Keine Aufwertung im Sinne des GschG

Murgelibach:
Siedlungsrand



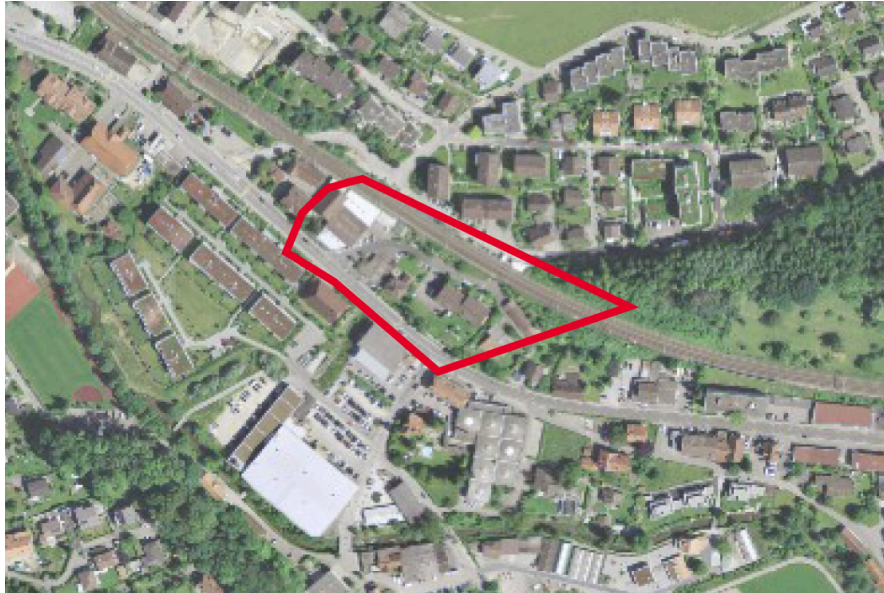
Korridor

> 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Geleise, Erschliessung- und Verkehrsflächen)

dicht überbaut

- Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an relativ zentraler Lage (Teil des Hauptsiedlungsgebiets)
- Mittlere Ausnützung der Bauzonen
- Erweiterungspotenzial/Baulücken vorhanden
- Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenützt.
- Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert.
- Ein weitergehender naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig.
- Keine Aufwertung im Sinne des GschG

Murgelibach:
Gleisfeld bis Kantonsstrasse



Korridor

> 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Geleise, Erschliessung- und Verkehrsflächen)

dicht überbaut

- Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage (Teil des Hauptsiedlungsgebiets, Hauptachse)
- Mittlere Ausnützung der Bauzonen
- Erweiterungspotenzial/Baulücken vorhanden
- Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenützt.
- Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert.
- Ein weitergehender naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig.
- Keine Aufwertung im Sinne des GschG

9 Anhang 3: Liste der bisherigen und neuen erhaltenswerten und schützenswerten Objekte im Ortsteil Busswil

bisher gemäss Anhang 1 BR Busswil, Liste der schützenswerten En- sembles und der erhal- tenswerten Bauten	bisher gemäss Zonenplan Buss- wil	neu gemäss kantonalem Inven- tar (Publikation vom 18.5.2017)
A Schützenswerte Ensembles		Baugruppen
1 Bahnhofgebiet: Restaurant Bahnhof mit Gartenwirtschaft	–	–
2 Gyrehüsweg: Gruppe von Einfamilien- häusern	–	–
3 Bahnhofstrasse Mitte: Gruppe von Einfamilien- häusern	–	–
4 Lindenweg: Bauernhof mit grosser Ein- fahrt über den Lindenweg, Stock und Spycher	–	–
B. Erhaltenswerte Bau- ten		Erhaltens- und schützens- werte Objekte
Fulematt 4, Parzelle Nr. 98, Einfamilienhaus	erhaltenswertes Gebäude	heute Mühleweg 4, Parzelle Nr. 98, erhaltenswertes Ob- jekt
Länggasse 1, Parzelle Nr. 153, Einfamilienhaus	erhaltenswertes Gebäude	erhaltenswertes Objekt
Bahnhofstrasse 1, Parzelle Nr. 228, Restaurant Bahn- hof mit Gartenwirtschaft	erhaltenswertes Gebäude	erhaltenswertes Objekt
Gyrehüsweg 5, Parzelle Nr. 151, Einfamilienhaus	erhaltenswertes Gebäude	–
Gyrehüsweg 7, Parzelle Nr. 273, Einfamilienhaus	erhaltenswertes Gebäude	–
Gyrehüsweg 9, Parzelle Nr. 110, Einfamilienhaus	erhaltenswertes Gebäude	–

bisher gemäss Anhang 1 BR Busswil, Liste der schützenswerten En- sembles und der erhal- tenswerten Bauten	bisher gemäss Zonenplan Buss- wil	neu gemäss kantonalem Inven- tar (Publikation vom 18.5.2017)
Bahnhofstrasse 17, Par- zelle Nr. 115, Einfamilien- haus	–	erhaltenswertes Objekt
Lindenweg 8/8B, Parzelle Nr. 235/237, Bauernhaus mit Nebenbau	erhaltenswertes Gebäude	heute Lindenweg 8/8B, Par- zelle Nr. 236/237, erhaltens- wertes Objekt
Lindenweg 8C, Parzelle Nr. 235, Spycher	erhaltenswertes Gebäude	heute Lindenweg 8d, Parzelle Nr. 36, erhaltenswertes Ob- jekt
Lindenweg 7, Parzelle Nr. 170, Stock	–	–
Bahnhofstrasse 32, Par- zelle Nr. 176, Bauernhaus	erhaltenswertes Gebäude	schützenswertes Objekt
Bahnhofstrasse 34, Par- zelle Nr. 200, Bauernhaus	erhaltenswertes Gebäude	–
Bahnhofstrasse 38, Par- zelle Nr. 128, Bauernhaus	erhaltenswertes Gebäude	erhaltenswertes Objekt
Bahnhofstrasse 40, Par- zelle Nr. 141, Kleinbauern- haus	erhaltenswertes Gebäude	erhaltenswertes Objekt
Bahnhofstrasse 35, Par- zelle Nr. 81, Kleinbauern- haus	erhaltenswertes Gebäude	–
Büetigenstrasse 3, Parzelle Nr. 152, Einfamilienhaus	erhaltenswertes Gebäude	–
Büetigenstrasse 5, Parzelle Nr. 301, Kleinbauernhaus	erhaltenswertes Gebäude	–
Kappelgasse 9, Parzelle Nr. 258, Kleinbauernhaus	erhaltenswertes Gebäude	erhaltenswertes Objekt, heute Parzelle Nr. 774

bisher gemäss Anhang 1 BR Busswil, Liste der schützenswerten En- sembles und der erhal- tenswerten Bauten	bisher gemäss Zonenplan Buss- wil	neu gemäss kantonalem Inven- tar (Publikation vom 18.5.2017)
Kappelgasse 21, Parzelle Nr. 254, Bauernhaus	erhaltenswertes Gebäude	erhaltenswertes Objekt, Par- zelle Nr. 254/430, Kappel- gasse 21/21a
-	-	Parzelle Nr. 499, erhaltens- wertes Objekt (Brunnen)
-	-	Bahnhofstrasse 3, Parzelle Nr. 482, erhaltenswerts Ob- jekt
-	-	Bahnhofstrasse 17, Parzelle Nr. 187, erhaltenswerts Ob- jekt
-	-	Bahnhofstrasse 20, Parzelle Nr. 115, erhaltenswerts Ob- jekt
-	-	Büetigenstrasse 13, Parzelle Nr. 137, erhaltenswerts Ob- jekt
-	-	Büetigenstrasse 18, Parzelle Nr. 169, erhaltenswerts Ob- jekt
-	-	Büetigenstrasse 19, Parzelle Nr. 105, erhaltenswerts Ob- jekt
-	-	Murgasse 16, Parzelle Nr. 455, schützenswertes Objekt
-	-	Friedhofweg 22, Parzelle Nr. 46, erhaltenswerts Objekt
-	-	Friedhofweg 24, Parzelle Nr. 46, erhaltenswerts Objekt

10 Anhang 4: Konkordanztabelle Baureglement Busswil

Bisheriger Artikel	Behandlung im neuen Baureglement
A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	
Art. 1 Geltungsbereich	Neu in Art. 101 sowie 102 BR Die Bestimmung, wonach das Baureglement als ergänzendes Recht anwendbar ist, soweit besondere, baurechtliche Ordnungen bestehen ist nicht mehr erforderlich.
Art. 2 Übergeordnetes Recht	Aufgehoben Der bisher in Art. 2 vorgesehene «Vorbehalt des übergeordneten Rechts» gilt ohnehin, weshalb die Vorschrift nicht erforderlich ist. Es wird aber in der Lesehilfe unter der Marginalie «Übergeordnetes Recht» darauf hingewiesen.
Art. 3 Verhältnis zum Privatrecht	Aufgehoben Das Verhältnis zum Privatrecht ist ebenfalls nicht im Baureglement selber zu regeln, das Privatrecht gilt ohnehin. Es wird in der Lesehilfe unter der Marginalie «Übergeordnetes Recht» im dritten Absatz ausdrücklich darauf hingewiesen.
B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG	
I Baubewilligungspflicht, Bauentscheid	
Art. 4 Baubewilligungspflicht / Baubeginn	Aufgehoben Die Baubewilligungspflicht und der Baubeginn richten sich nach übergeordnetem Recht (BauG ⁸ und BewD ⁹) weshalb nicht ausdrücklich darauf hinzuweisen ist. Im Baureglement wird wie lediglich in der Lesehilfe noch unter der Marginalie «Übergeordnetes Recht», 4. Abschnitt, Lesehilfe ausdrücklich darauf hingewiesen.
II Erschliessung	
Art. 5 Erschliessungsprogramm	Aufgehoben Die Pflicht ein Erschliessungsprogramm zu erlassen ist in Art. 108 BauG vorgesehen und braucht im Baureglement nicht wiederholt zu werden. Überdies bestimmt Art. 108 Abs. 3 BauG ebenfalls bereits die Zuständigkeit des Gemeinderats.

⁸ Baugesetz vom 9. Juni 1985; BSG 721.0.

⁹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren; Baubewilligungsdekret; BSG 725.1.

Bisheriger Artikel	Behandlung im neuen Baureglement
Art. 6 Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für De- tailerschliessungsanlagen	Art. 611 BR Die Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen ist in Art. 611 «Detailplan- pflicht» festgelegt.
Art. 7 Gestaltung und Dimensionie- rung von Strassen	Aufgehoben Die Dimensionierung von Strassen ist ebenfalls im Kanto- nalen Recht geregelt. Die vom Regierungsrat in Art. 3 ff. BauV ¹⁰ vorgesehenen Regeln für die Dimensionierung von Detailerschliessungsstrassen berücksichtigen die Mög- lichkeit einer etappenweisen Ausführung sowie verkehrs- arme Wohngebiete zu gewährleisten. Sie stellen ebenfalls sicher, dass Strassen nicht über den Zweck, das heisst die Bedürfnisse der Verkehrsteilnehmer, hinaus dimensi- oniert werden. Damit ist in Art. 8 BauG in Verbindung mit Art. 3ff BauV das in Art. 7 des bisherigen Baureglements von Busswil enthaltene Anliegen abgedeckt.
Art. 8 Erschliessungsabgaben	Aufgehoben Die Festlegungen des bisherigen Art. 8 sind mit Art. 112 ff BauG in Verbindung mit dem Grundeigentü- merbeitragsdekret abgedeckt und braucht nicht wieder- holt zu werden.
II Umgebungsgestaltung	
Art. 9 Allgemeines	Art. 411 Abs. 1 BR Der allgemeine Gestaltungsgrundsatz für die Umgebung ist, wenn auch nicht wortwörtlich identisch in Art. 411 Abs. 1 BR enthalten.
Art. 10 Bäume und Hecken	Art. 531 und 532 BR Die besondere Rücksichtnahme sowie der Schutz von Bäumen und Hecken sind, wenn auch nicht wörtlich iden- tisch, in Art. 531 und 532 BR vorgesehen.

¹⁰ Bauverordnung vom 6. März 1985; BSG 721.1.

Bisheriger Artikel	Behandlung im neuen Baureglement
Art. 11 Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen	<p>Art. 11 ist in verschiedenen Bestimmungen des BR enthalten (z.B. Art. 411 BR¹¹: allgemeiner Gestaltungsgrundsatz und Art. 414 BR: Terrainveränderungen), teilweise aufgehoben.</p> <p>Abs. 1 von Art. 11 der die gute Einordnung von Terrainveränderungen sowie den guten Übergang zu den Nachbargrundstücken fordert, ist grundsätzlich im allgemeinen Gestaltungsgrundsatz von Art. 411 BR sowie in Art. 414 BR Abs. 1 enthalten.</p> <p>Im Übrigen legt Art. 414 BR die weiteren Anforderungen an die Ausgestaltung von Stützmauern fest. Es gilt wie bisher in Buswil der Grundsatz wonach im ganzen Gemeindegebiet Stützmauern die Höhe von 1.20 m nicht übersteigen dürfen. Lediglich unverfugte Natursteinmauern/Böschungssicherungen dürfen eine Höhe von max. 1.8 m erreichen. Damit ist Art. 414 Abs. 2 BR <u>geringfügig strenger</u> als der bisherige Art. 11 Abs. 2 Baureglement Buswil der unter Umständen höhere als 1.2 m hohe Stützmauern erlaubt, wenn deren horizontaler Abstand mind. 2 m beträgt. Im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes sind die bisherigen Art. 414 Abs. 2 BR und Art. 414 Abs. 3 BR vorzuziehen. Dieser lässt zwar ebenfalls unter Umständen auch Terrainveränderungen von mehr als 1.2 m vor, aber nur wenn die dort aufgezählten Voraussetzungen erfüllt sind.</p> <p>Art. 11 Abs. 3 der verlangt, dass Böschungen längs Grundstücksgrenzen eine Neigung von max. 1 zu 1 aufweisen dürfen ist grundsätzlich nicht erforderlich. Diese Bestimmung gilt bereits aufgrund des EG ZGB¹².</p> <p>Art. 11 Abs. 4 ist neu in Art. 415 Abs. 5 BR enthalten.</p>
C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN	
I Bauweise	
Art. 12 Offene Bauweise	Die offene Bauweise wird neu in Art. 412 BR geregelt.

¹¹ Neues Baureglement der Gemeinde Lyss, das neu auch für den Ortsteil Buswil gilt.
¹² Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches; BSG 211.1.

Bisheriger Artikel	Behandlung im neuen Baureglement
Art. 13 Gestaltungsfreiheit	<p>Aufgehoben, resp. nur noch dort aufgeführt, wo die Gestaltungsfreiheit nicht gilt.</p> <p>Die Gestaltungsfreiheit gilt nach übergeordnetem Recht (Art. 75 BauG). Darauf wird in der Lesehilfe (Marginalie «übergeordnetes Recht», zweiter Absatz hingewiesen). Weiter findet sich ein Vorbehalt unter Art. 212 BR und die Gestaltungsfreiheit wird in den Mischzonen Kern MKA und MKB sowie den Ortsbild- und Siedlungsschutzgebieten ausgeschlossen (vgl. Art. 212 Abs. 3 BR). Bauvorhaben welche die Gestaltungsfreiheit beanspruchen müssen nach Art. 421 BR von einem Fachorgan beurteilt werden.</p>
II Bauabstände	
Art. 14 Allgemeines Verhältnis zu Baulinien	<p>Aufgehoben</p> <p>Die allgemeine Bestimmung zu den Bauabständen resp. Baulinien ist nicht mehr erforderlich. Sie ergibt sich aus den Bestimmungen zu den einzelnen Bauabständen.</p>
Art. 15 Bauabstand von öffentlichen Strassen	<p>Art. 213 Abs. 6 BR</p> <p>Die Strassenabstände sind neu in Art. 213 Abs. 6 BR festgelegt. Soweit dort keine abweichenden Abstände bestimmt sind, gilt nach Art.80 SG¹³ ein Abstand 3.60 m. Für die ehemalige Kantonsstrasse, Bahnhofstrasse und Büetigenstrasse in Buswil gilt unverändert ein Abstand von 5 m (vgl. die Ergänzung von Art. 213 Abs. 6 BR)</p>
Art. 16 Bauabstand vom Wald und öffentlichen Gewässern	<p>Aufgehoben</p> <p>Der Waldabstand beträgt nach Art. 25 KWa¹⁴ 30 m. Für die in Art. 34 KWaV genannten Bauten und Anlagen ist u.U. kein oder bloss ein reduzierter Waldabstand von 15 m einzuhalten. Das Unterschreiten des gesetzlichen Waldabstandes erfordert eine Ausnahmegewilligung der zuständigen Kantonalen Waldabteilung.</p>
Art. 17 Bauabstand von Zonengrenzen	<p>Der Zonenabstand ist in Art. 213 BR festgelegt.</p> <p>Die Bedeutung des Zonenabstandes wird in Art. A145 BR beschrieben.</p>

¹³ Strassengesetz vom 4. Juni 2008; BSG 732.11.
¹⁴ Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997; BSG 921.11.

Bisheriger Artikel	Behandlung im neuen Baureglement
Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund (Grenzabstand)	
Art. 18 a) Allgemeines	Art. 213 BR, Art. A142 BR und Art. A143 BR Die Pflicht einen Grenzabstand einzuhalten gilt für Bauten die den gewachsenen Boden an irgend einem Punkt um mehr als 1.2 m überragen und ist in Art. 213 Abs. 1 BR festgelegt. Der grosse und der kleine Grenzabstand werden in den Art. A142 BR und A143 BR festgelegt. Wie bestimmt wird, welche Seite als besonnte Längsseite gilt, wird ebenso in Art 143 BR festgelegt. Was die Balkone und Vorbauten (neu nach BMBV «vorspringende Gebäudeteile») anbelangt, gilt aufgrund von <u>Art. 213 Abs. 2 BR eine gegenüber der bisherigen Lösung andere Regel</u> . Es wird nicht mehr auf die Fassadenfläche sondern auf die jeweilige Fassadenlänge abgestellt (vgl. dazu auch A123 BR).
Art. 19 b) Grenzabstände für An- und Nebenbauten	Art. 213 Abs. 5 BR und Art. A141 BR Die BMBV unterscheidet nur noch zwischen Gebäuden sowie An- und Kleinbauten. An- und Kleinbauten sind per Definition immer unbewohnt. Es ist also nicht mehr möglich für «bewohnte» An- und Kleinbauten andere Grenzabstände festzulegen. Diese werden neu als «Gebäude und Gebäudeteile mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche» bezeichnet. Gebäude und Gebäudeteile mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche entsprechen somit den bisherigen bewohnten An- und Nebenbauten und ermöglichen wie bisher auch gewisse Wohnraumerweiterungen. Die Grenzabstände für An- und Nebenbauten sind in Art. 213 Abs. 5 BR festgelegt. Die bisher in der Gemeinde Lyss geltenden Masse lassen <u>geringfügig weniger zu als bisher</u> . Im Übrigen ist die Bestimmung betreffend Zustimmung der Nachbarn der bisherigen Art. 19 Abs. 3 festgelegt ist für alle Grenzabstände allgemein neu in Art. A141 BR festgelegt.

Bisheriger Artikel	Behandlung im neuen Baureglement
Art. 20 c) Grenzabstände für unterirdische Bauten	<p>Neu in Art. 213 BR und Art. A122 BR</p> <p>Nach BMBV wird der Begriff unterirdische Bauten anders verwendet als im bisherigen Baureglement der Gemeinden Buswil und Lyss die heute als unterirdische Bauten bezeichneten Gebäude werden neu Unterniveaubauten genannt. In Art. 213 BR wird deshalb neu zusätzlich auch ein Abstand für Unterniveaubauten vorgesehen und in Art.A122 BR festgelegt, was ein Unterniveaubau (und auch ein Tiefbau) ist.</p> <p>Die Definition der bisherigen unterirdischen Bauten, der Gemeinde Lyss ist <u>geringfügig anders</u> als diejenigen des bisherigen Baureglements von Buswil. In Lyss durfte nicht eine ganze Fassade freigelegt sein. Im Übrigen sind die beiden Bestimmungen kongruent.</p> <p>Die unterirdischen Bauten sind nach Art. 5 BMBV abschliessend geregelt, weshalb Art. 213 BR nur festlegt, welchen Abstand sie einzuhalten haben.</p>

Bisheriger Artikel	Behandlung im neuen Baureglement
Art. 21 d) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	<p>Neu in Art. 213 Absätze 2 und 3, Art A123 BR i.V.m. Art. 10 BMBV Art. 21 Abs. 2: Aufgehoben</p> <p>Anlagen und Bauteile im Grenzabstand werden nach Art. 10 BMBV neu als «vorspringende Gebäudeteile» bezeichnet.</p> <p>Die Definition der «vorspringenden Gebäudeteile» erfolgt in Art. A123 BR. Sie gilt in Verbindung mit Art. 10 BMBV.</p> <p>Die Anforderungen und zulässigen Masse der vorspringenden Gebäudeteile sind in A142 Abs. 3 BR, A143 Abs. 3 BR in Art. 213 Abs. 2 BR und Art. 213 Abs. 3 BR festgelegt.</p> <p>Besondere Bestimmungen gelten überdies für die Mischzonen Kern in Lyss. Diese Regeln gelten nicht in den Kernzonen in Buswil.</p> <p>Die Bestimmung von Art. 21 Abs. 2 ist nicht erforderlich. Grundsätzlich gelten die Bestimmungen nach EG ZGB¹⁵ ohne ausdrücklichen Vorbehalt (vgl. dazu auch die Leihhilfe zum Thema «übergeordnetes Recht» sowie deren Bedeutung in Art. A149). Die Erklärung dieser Vorschriften auch als öffentlich-rechtliche der Gemeinde bringt keine Vorteile und wird kaum mehr gehandhabt.</p> <p>Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen und Stützmauern finden sich in Art. 414 BR (Stützmauern) und 415 BR (Einfriedungen).</p>
Art. 22 e) Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	<p>Neu in Art. A 141 geregelt.</p>
Art. 23 Gebäudeabstand	<p>Der Gebäudeabstand wird neu in Art. A 144 geregelt.</p> <p>Betreffend die Abstände für An- und Kleinbauten ist die bisherige Regelung in Lyss <u>grosszügiger</u>. Zudem lässt Art A141 auch eine einvernehmliche Reduktion des Gebäudeabstandes zu. In dieser Hinsicht ist die neue Regelung gegenüber der bisherigen in Buswil <u>grosszügiger</u> für bauwillige Grundeigentümer.</p>

¹⁵ Einführungsgesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches; BSG 211.1.

Bisheriger Artikel	Behandlung im neuen Baureglement
Art. 24 Messweise	<p>Hinweis auf Anhang aufgehoben Besondere Behandlung von Winkelbauten ist nicht mehr zulässig.</p> <p>Der Hinweis auf den Anhang ist nicht erforderlich hingegen.</p> <p>Der Wegfall der besonderen Behandlung von Winkelbauten (mittlere Abstandslinie) ist wegen der BMBV nicht mehr zulässig und trifft auch die bisherige Regelung im Baureglement von Lyss. Die bisher geltende mittlere Abstandslinie muss aufgehoben werden.</p>
III Baugestaltung	
Art. 25 Grundsatz	<p>Der Gestaltungsgrundsatz findet sich neu in Art. 411.</p> <p>Die zulässige Länge von Gebäuden ist in Art. 212 festgelegt. Die Länge der Gebäude wird in Art. A131 sowie Art. 12 BMBV definiert.</p> <p>Die Gemeinde kann höchstens festlegen ob an die Gebäudelänge auch An- und Kleinbauten angerechnet werden müssen. Da sowohl Busswil auch als Lyss bisher die An- und Kleinbauten angerechnet haben, wird dies beibehalten.</p>
Art. 26 Gebäudelänge	<p>Neu in Art. A131, resp. Art. 12 BMBV</p> <p>Inhaltlich sind diese Vorschriften mit Art. 26 identisch. Dass die Anbauten an die Gebäudelänge angerechnet werden, wird ebenfalls weiterhin ausdrücklich festgehalten.</p>

Bisheriger Artikel	Behandlung im neuen Baureglement
Gebäudehöhe	
Art. 27 a) im Allgemeinen	<p>Neu aber BMBV-konform als Fassadenhöhe traufseitig in Art A132</p> <p>Die Gebäudehöhe darf aufgrund der BMBV nicht mehr verwendet werden. Die Gebäudehöhe der Gemeinden Lyss und Busswil wurde bisher in der Mitte der Fassade gemessen und zwar als Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen Boden oder in Überflutungsgebieten aufgrund der Hochwasserlinie des dreihundertjährigen Hochwassers bis zum Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante (der nicht isolierten) Dachkonstruktion und bei Flachdächern bis Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung.</p> <p>Der Gebäudehöhe am nächsten kommt nach BMBV die Fassadenseite traufseitig. Die Fassadenhöhe traufseitig wird neu in A 132 festgelegt soweit sie nicht ohnehin in der BMBV (Art. 15) abschliessend festgelegt. Ist. Der <u>Hangzuschlag</u> ist in Art. 212 Abs. 2 festgelegt und beträgt <u>1.2 m (im bisherigen Gemeindebaureglement Busswil 1.0 m)</u>. Als Hang gilt wie bisher eine Neigung des gewachsenen Terrains in der Falllinie gemessen von mehr als 10%.</p>
Art. 28 b) Gestaffelte Gebäude	Die Staffelung ist in Art. 214 Abs. 1 festgelegt und entspricht derjenigen des bisherigen Baureglements Busswil (2 m).
Art. 29 Geschosse (ober- und unterirdisch)	<p>Art. 214 Abs. 3</p> <p>Lyss hat auf eine Definition der Anzahl Vollgeschosse verzichtet, erlaubt aber über die zulässige Gebäudehöhe hinaus ein Attikageschoss (die Bestimmung wurde an die Begriffe der BMBV angepasst).</p> <p>Dieses System hat sich bewährt und kann auf das Gebiet Busswil übertragen werden, ohne dass es dort zu erheblichen Änderungen gegenüber heute kommt. Die bisherige Gebäudehöhe wird mit der Fassadenhöhe traufseitig übernommen. Damit werden zulässige Gebäudekörper genügend definiert, ohne dass zusätzlich die Anzahl Geschosse und deren Voraussetzungen detailliert beschrieben werden müssen</p> <p>Damit wird die baupolizeiliche Kontrolle sowie das Baubewilligungsverfahren vereinfacht. Die Definition des Keller- und des Dachgeschosses kann damit unterbleiben. <u>Gegenüber der heutigen Regelung führt dies zu einer Vereinfachung sowie einer gewissen Liberalisierung.</u></p>

Bisheriger Artikel	Behandlung im neuen Baureglement
Art. 30 Gebäudestellung	Neu, jedoch <u>flexibler</u> , in Art. 412 Abs. 3 Die Anforderungen an die Stellung der Bauten sind in Art. 412 Abs. 3 definiert. Im Interesse einer flexibleren Lösung werden die Gebäudestellungen nicht fix vorgeschrieben. Vielmehr wird im Interesse des Ortsbildes vorgesehen, dass sich die Stellung der Bauten <ul style="list-style-type: none">- im weitgehend <u>unüberbauten</u> Gebiet nach den ortsüblichen und- im weitgehend <u>überbauten</u> Gebiet an den vorhersehenden Merkmalen zu richten haben. Die Elemente die dabei zu berücksichtigen sind werden im Kommentar zu Art. 412 Abs. 3 aufgezählt. Damit erfährt die heutige Vorschrift von Art. 30 des Baureglements von Busswil eine <u>Liberalisierung</u> .
<hr/> Dachgestaltung <hr/>	
Art. 31 a) Allgemeines	Die Dachgestaltungsvorschriften finden sich neu in Art. 413. Es wird darauf verzichtet die ruhige Wirkung vorzuschreiben gleichwohl müssen die Dachformen und Bedachungsmaterialien so gewählt werden, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht stören. Für Ortsbildschutzgebiete gelten die besonderen Vorschriften nach Art. 511 zu beachten.
Art. 32 b) Dachausbau	Das Baureglement von Lyss verzichtet auf die Vorschrift, wonach der <u>Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum</u> nur auf einer Geschossebene zulässig ist. Die gesundheitspolizeilichen Anforderungen sowie die Sicherheitsaspekte der Brandbekämpfung gelten bereits aufgrund des übergeordneten Rechts. Die Möglichkeit, im Dachraum Wohnräume oder Arbeitsräume einzurichten hängt somit lediglich von der Möglichkeit diese genügend zu belichten sowie von den brandschutzrechtlichen Aspekten ab (unter Vorbehalt besonderer Bestimmungen in der Mischzonen Kern). Die Vorschrift, wonach die hauptsächlichen <u>Tagesaufenthaltsräume</u> nicht ausschliesslich mit Dachflächenfenstern belichtet werden dürfen finden sich in Art. 434 (Abs. 1: betreffend ganzer Familienwohnungen und Abs. 2: Minimale Fläche senkrechtstehender Fenster). Damit erfährt die bisherige Regelung von Busswil eine <u>Liberalisierung</u> .

Bisheriger Artikel	Behandlung im neuen Baureglement
Art. 33 c) Dachaufbauten und -einschnitte	<p>Art. 413, insbesondere in Art. 413 Abs. 3.</p> <p>Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf wie bisher in Busswil nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Auch der Abstand von den First-, Grat-, Ort- oder Kernlinien beträgt wie bisher in Busswil 80 cm.</p> <p><u>Zusätzlich</u> werden ausdrücklich <u>Firstoblichter</u> erlaubt, hingegen gilt eine <u>strengere Vorschrift für Dachaufbauten</u> bei Objekten des Kantonsinventars diese dürfen nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses betragen. Untereinander haben Dachaufbauten und Dacheinschnitte einen Abstand von 1.2 m aufzuweisen. Auf besondere Vorschriften zu Dachflächenfenstern wird verzichtet. Für diese gelten sinngemäss die selben Vorschriften.</p>
Art. 34 d) Dachneigung	<p>Aufgehoben</p> <p>In der Gemeinde Lyss und damit auch neu in Busswil gelten keine besonderen Vorschriften zu den Dachneigungen. Die maximale Höhe eines Gebäudes wird durch die in Art. 212 festgelegte maximale Gesamthöhe begrenzt. Diese beträgt überall 4.0 m mehr als die bisherige Gebäudehöhe (d.h. neue Fassadenhöhe traufseitig plus 4 m).</p> <p>Dies führt <u>für den Ortsteil Busswil zu einer gewissen Änderung</u> (Verzicht auf eine maximale Dachneigung und deren Ersatz zu einer maximalen Begrenzung der Höhe eines Gebäudes durch die Gesamthöhe).</p>
Art. 35 e) Bedachungen	<p>Aufgehoben</p> <p>Dass Bedachungen feuersicher sein müssen, gilt bereits aufgrund des übergeordneten Rechts (Art. 57 Abs. 3 BauV). Mit der Vorschrift, wonach Dachformen und Bedachungsmaterialien das Orts- und Strassenbild nicht stören dürfen (Art. 413 Abs. 1 BR) kann auf die Bestimmung wonach glänzende und auffällige Bedachungsmaterialien untersagt sind verzichtet werden.</p> <p>Die Vorschriften betreffend Energienutzung gelten aufgrund des übergeordneten Rechts.</p> <p>Auf besondere Vorschriften betreffend Dachentwässerung wird verzichtet. Nach Art. 57 BauV müssen Bauten und Anlagen so erstellt werden, dass sie weder durch den Betrieb noch durch den Bestand zu einer Gefährdung von Personen und Sachen führen. Dazu gehört auch die ordentliche Entwässerung.</p>

Bisheriger Artikel	Behandlung im neuen Baureglement
Art. 36 f) Flachdachbauten	Art. 214 BR Art. 214 BR sieht die Möglichkeit von Attikageschossen ausdrücklich vor und legt deren Voraussetzungen fest. Sie dürfen um 20 cm <u>höher</u> sein als bisher in der Gemeinde Busswil. Sie haben zudem eine <u>grössere Freiheit</u> in der Ausgestaltung ihrer Abstände zur unterliegenden Fassade. Dies führt zu einem <u>grösseren Spielraum in der Ausgestaltung der Attika</u> . Es kann aber dazu führen, dass die Attika auf der einen Seite des Gebäudes wie ein zusätzliches Vollgeschoss wahrgenommen werden kann. Dies entspricht jedoch den neuzeitlichen Anforderungen an die Ausgestaltung von Attikageschossen und hat sich in Lyss bewährt.
Energie	
Art. 37 Warmwasserbereitung	Die Energievorschriften des Baureglements Busswil sind durch die Kantonale Gesetzgebung bereits weitgehend überholt. Die neuen Energievorschriften finden sich in Art. 432 BR und Art 433 BR.
D ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN	
Art. 38 Bedeutung	Art. 211 Abs. 1 und Art. 212 Abs. 1b BR
I Bauzonen	
Wohnzonen	
Art. 39 Zweck, Art und Mass der Nutzung	Die Vorschriften über die Nutzungsart findet sich in Art. 211 die baupolizeilichen Masse in Art. 212 BR. Die bisherigen baupolizeilichen Masse der Wohnzonen von Busswil werden <u>beibehalten</u> . Lediglich die <u>Wohnzone 3</u> wird, weil sie sich <u>kaum von derjenigen von Lyss unterschied vereinheitlicht</u> . Für den Ortsteil Lyss wird der bisherige kleine Grenzabstand von Busswil, für den Ortsteil Busswil wird die bisherige Höhe von Lyss übernommen. Diese <u>Anpassungen</u> dienen insbesondere dem Anliegen einer haushälterischen Nutzung.
Wohn- und Gewerbezone	
Art. 40 Zweck, Art und Mass der Nutzung	Die Vorschriften über die Nutzungsart findet sich in Art. 211 die baupolizeilichen Masse in Art. 212 BR. Die Wohn- und Gewerbezone wird lediglich neu als «Mischzone» bezeichnet. Die bisherigen baupolizeilichen Masse von Busswil werden beibehalten.

Bisheriger Artikel	Behandlung im neuen Baureglement
Wohn- Gewerbezone «Aumatt»	Diese besondere Zone ist in die Mischzone M2B resp. M3B (Art. 211 und Art. 212 Abs. 1b BR) überführt worden. Die bisher vorgeschriebene minimale Gewerbenutzung nach Abs. 5 «In der Wohn- Gewerbezone „Aumatt" sind mindestens 60 % der Bruttogeschossflächen gewerblich zu nutzen» ist sowohl in Art. 211 (Zonenvorschriften) als auch in Art. 212 (baupolizeiliche Masse) überführt worden.
Kernzone	
Art. 41 Zweck, Art und Mass der Nutzung	Aufgrund der Besonderheiten der Kernzone Busswil wurde Art. 211 Abs. 4 BR mit Festlegungen zur Kernzone Busswil ergänzt.
Arbeitszonen	
Art. 42 a) Zweck, Art und Mass der Nutzung	<p>Die Arbeitszonen erhalten eine <u>gewisse Flexibilisierung</u> indem Wohnungen für das an den Standort gebundene Personal ausdrücklich zugelassen sind. Es gilt jedoch zu beachten, dass die Praxis der Gemeinde Lyss und auch der kantonalen Behörden sehr streng ist. Die Standortgebundenheit muss nachgewiesen werden können. Dies vor allem, weil die Arbeitszone in erster Linie der wirtschaftlichen Wertschöpfung vorbehalten bleiben soll und in den Arbeitszonen auch Betriebe zulässig sind, die erhebliche Immissionen auf Wohnungen und das dort lebende an den Standort gebundene Personal verursachen können. Eine <u>Verschärfung</u> erhalten die Arbeitszonenbestimmungen dahingehend, dass als Abgrenzung zu Wohn- oder Mischzonen geeignete Vorkehren gegen übermässige Immissionen erforderlich sind.</p> <p>Art. 211 Abs. 5 BR lässt in Busswil weiterhin Lagerflächen im bisherigen Umfang zu.</p>
Art. 43 b) Bauweise, Gestaltung	Vgl. Bemerkungen zu Art. 39
Spezialbauzonen	
Art. 44 Zonen mit Planungspflicht	<p>Die Zonen mit Planungspflicht sind neu in Art. 311, Art. A341 ff BR festgelegt.</p> <p>Auf Änderungen inhaltlicher Art wurde verzichtet, hingegen wurde versucht, die Vorschriften systematisch in das System des BR zu führen. Die in den heutigen ZPP Art. 44 verwendeten Begriffe wie Ausnützungsziffer, Kniewandhöhe, Gebäudehöhe etc. sind an die neu vorgeschriebenen Begriffe der BMBV angepasst worden.</p>

Bisheriger Artikel	Behandlung im neuen Baureglement
Art. 45 Zone für öffentliche Nutzungen	Art. 221 und A212 BR
Art. 46 Zonen für Sport und Freizeitanlagen	Art. 222, Art. A222 BR
II Landwirtschaftszonen	
Art. 47 Landwirtschaftszone	Art. 241 BR
III Schutzzonen, Schutzgebiete und Schutzobjekte	
Art. 48 Allgemeines	<p>Die allgemeinen Vorschriften zu den Ortsbildschutzgebieten finden sich in Art. 511 BR diejenigen zum Siedlungsschutzgebiet in Art. 512 BR diejenigen zu den Landschaftsschutzgebieten in Art. 521 BR.</p> <p>Die bisherigen Inhalte sind an die neuen Verhältnisse (neue Vorgaben im Zusammenhang mit dem Umgang von Schutzzonen, -gebieten und -objekten) <u>anzupassen</u>. Die bisherigen Vorschriften werden nicht wortwörtlich ins Baureglement der Gemeinde Lyss überführt. Das BR beinhaltet jedoch <u>sinngemäss dieselben Anforderungen</u> wie sie in dem Ortsteil Busswil bereits heute gelten. Zusammengefasst lässt sich sagen, dass die Schutzvorschriften verständlicher und kürzer gefasst sind. Die Vorschriften sind erfahren damit eine <u>gewisse Liberalisierung zum Teil auch eine Präzisierung</u>, was einen effektiven Vollzug vereinfacht.</p>
Art. 49 Hecken und Feldgehölze	<p>Art 532, 541 und 542</p> <p>Der Grundsatz des Erhalts von Hecken ist in Art. 532 festgelegt. Die Voraussetzungen zum allfälligen Ersatz von Hecken sind in Art. 541 festgelegt, diejenigen zur allfälligen Förderung von Hecken, Bäumen und Feldgehölzen etc. in Art. 542.</p>
Art. 50 Trockenstandorte	Die Trockenstandorte von regionaler und nationaler Bedeutung werden allgemein in Art. 535 festgelegt.
Art. 51 Einzelbäume und Baumgruppen	Die Bestimmungen über Einzelbäume und Baumgruppen (sowie Alleen) finden sich in Art. 531.
Art. 52 Uferschutzzone nach SFG	Die Uferschutzpläne finden sich in Art. A353. Uferschutzzonen im Perimeter des Zonenplans existieren keine.

Bisheriger Artikel	Behandlung im neuen Baureglement
Art. 53 Ortsbild- und Siedlungsschutzgebiete	<p>Die allgemeinen Bestimmungen zu den Ortsbildschutzgebieten finden sich in Art. 511, zum Siedlungsschutzgebiet in Art. 512.</p> <p>Die Bestimmungen sind nicht wörtlich identisch. Am Schutzstatus wird jedoch nichts geändert.</p> <p>Die Möglichkeit Fachinstanzen beizuziehen gilt aufgrund übergeordneten Rechts und Art. 421 BR</p>
Art. 54 Landschaftsschutzgebiete	<p>Die Vorschriften zu den Landschaftsschutzgebieten finden in Art. 521 BR.</p> <p>Ein besonderer Vorbehalt zu Gunsten der Waldnutzung, der Ausübung der Jagd und Fischerei etc. <u>erübrigt sich</u>.</p>
Art. 55 Archäologische und verkehrshistorische Schutzgebiete	<p>Die archäologischen Schutzgebiete sind neu in Art. 525 geregelt. Die Bestimmung zu den historischen Verkehrswegen finden sich in Art. 524.</p>
Art. 56 Schutzzonen der Grundwasser- und Quellfassungen	<p>Die besonderen Bestimmungen zum Schutz von Grundwasser- und Quellfassungen erübrigen sich, soweit erforderlich ergeben sie sich aus übergeordnetem Recht.</p> <p>Im Übrigen wird der Bauabstand zu Gewässern den neuen Anforderungen des übergeordneten Gewässerschutzrecht entsprechend in Art. 526 in Verbindung mit den Festlegungen in den Zonenplänen dargestellt.</p>
E VERFAHRENSVORSCHRIFTEN	
Art. 57 Baueingabe, Allgemeines	<p>Aufgehoben</p> <p>Die Anforderungen an die Baueingabe sind abschliessend im Baubewilligungsdekret (Art. 10ff) festgelegt und sind nicht mehr erforderlich.</p>
Art. 58 Baueingabe, besondere Anforderungen	<p>Aufgehoben</p> <p>Grundsätzlich werden keine besonderen Anforderungen an die Baueingabe statuiert. Diese richten sich ebenfalls nach dem Kantonalen Recht (Art. 10ff BewD). Die Pflicht unter Umständen einen Umgebungsgestaltungsplan einzureichen ist neu in Art. 415 Abs. 4 festgelegt.</p>
Art. 59 Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde	<p>Aufgehoben</p> <p>Mit dem neuen Strassengesetz sind für die Strassenanschlüsse sowie für die Unterschreitung des Strassenabstandes besondere Bewilligungen (unter Umständen Ausnahmegewilligungen) erforderlich. Dass diese von der Strassenaufsichtsbehörde erteilt werden muss ist im übergeordneten Recht festgelegt.</p>

Bisheriger Artikel	Behandlung im neuen Baureglement
Art. 60 Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind in Art. 620 festgelegt.
F SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Art. 61 Widerhandlungen	Die Strafbestimmungen sind in Art. 711 geregelt.
Art. 62 Übergangsbestimmungen	Aufgehoben Die dort aufgeführte Regel gilt bereits aufgrund übergeordneten Rechts (Art. 36 BauG)
Art. 63 Aufhebung bestehender Vorschriften	Diese Vorschriften befinden sich in Art. 732.
Art. 64 Inkrafttreten	Das Inkrafttreten ist in Art. 731 vorgesehen.
ANHANG 1	Aufgehoben Es gilt das jeweilige Bauinventar, das von der Kantonalen Denkmalpflege ausgearbeitet wird. Im Zonenplan 2 wird auf diese Objekte hingewiesen.
ANHANG 2	Auf die Wiedergabe des Wortlautes einzelner Artikel des EG ZGB wird verzichtet. Hingegen werden die Bedeutungen dieser Bestimmungen insbesondere betreffend Strassenabstände als Anhang A 146 skizzenhaft wiedergegeben.
ANHANG 3 Grafische Darstellungen über die Messweise und	Die grafischen Darstellungen und Messweisen befinden sich in Anhang 1 des Baureglements.

Weiterer Hinweis

- Art. 212 Abs. 4 des Baureglements räumt gegenüber dem geltenden Baureglement von Buswil eine weitergehende Besitzstandsgarantie ein, dasselbe gilt für Ortsbildschutzgebiete aufgrund von Art. 511 Abs. 3 BR.