

4. AUFLAGE

**Einwohnergemeinde Lyssach**

**Revision der Ortsplanung**

---

---

Änderungen Baureglement und Zonenplan im Genehmigungsverfahren (aufgrund einer Anhörung durch den Kanton)

April 2023

Lyssach/OP-Revision 05707/4\_Resultate/23\_4. Auflage/05707\_Änderungen\_230418\_AL4.indd/tf/cb

Vorbemerkung: Bei den nachfolgend aufgeführten Änderungen handelt es sich um Forderungen des Kantons im Rahmen des Genehmigungsverfahrens (Anhörung gemäss Art. 61 Abs. 3 BauG).

## Anpassungen im Baureglement (Änderungen rot)

### Artikel 212 Mass der Nutzung

Für die unüberbaute Parz. Gbbl.-Nr. 610 wird in Abs. 2 eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.45 festgelegt. Zudem wird hier die minimale GFZo für die Parz. Gbbl.-Nr. 35 ergänzt, welche bisher bloss im Zonenplan festgelegt war (min. GFZo von 0.55 gemäss kant. Richtplan, Massnahmenblatt A\_01).

Anstelle einer minimalen Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.3 wird in Abs. 4 für die Parz. Gbbl.-Nrn. 253 und 1018 eine minimale Baumassenziffer (BMZ) von 2.40 festgelegt. Zudem wird präzisiert, dass die Festlegung im Fall der Parz. Gbbl.-Nr. 253 bloss für den unüberbauten, im Zonenplan entsprechend bezeichneten Teil gilt. Für die Parz. Gbbl.-Nr. 571 beim Schachenkreisel gilt aufgrund der Lage direkt am Kreisel und der geltenden Kantonsstrassenbaulinien eine leicht reduzierte minimale BMZ von 1.70. Das mit der minimalen Dichtevorgabe angestrebte Ziel einer haushälterischen Bodennutzung lässt sich mit der Baumassenziffer deutlich besser erreichen. Bei einer minimalen ÜZ wäre der Bauherr u.U. gezwungen, zu deren Erfüllung in die Fläche statt in die Höhe zu bauen.

<sup>1</sup> unverändert

<sup>2</sup> Für die im Zonenplan entsprechend bezeichneten Teile der Parz. Gbbl.-Nr. 51 **sowie für die Parz. Gbbl.-Nr. 610** gilt im Fall von Bauvorhaben eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.45. **Für den eingezonten Teil der Parz. Gbbl.-Nr. 35 gilt eine minimale GFZo von 0.55.**

Vgl. Art. 28 BMBV; Art. A111 BR

<sup>3</sup> unverändert

<sup>4</sup> ~~Für die~~ Für den im Zonenplan entsprechend bezeichneten Teil der Parz. Gbbl.-Nrn. 253, ~~571~~ und für die Parz. Gbbl.-Nr. 1018 gilt eine minimale ~~Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.30~~ Baumassenziffer (BMZ) von 2.40. Für die Parz. Gbbl.-Nr. 571 gilt eine minimale BMZ von 1.70.

Vgl. Art. ~~30~~ 29 BMBV; Art. ~~A112~~ A113 BR

### Artikel A113 Baumassenziffer (neuer Artikel)

Der Wechsel von der Überbauungsziffer (ÜZ) zur Baumassenziffer (BMZ) bedingt eine entsprechende Regelung im Anhang A1 zum Baureglement. Der gemäss Art. 29 BMBV durch die Gemeinde festzulegende Anteil, zu welchem die Volumen offener Gebäudeteile an die BMZ angerechnet werden, wird auf 50 Prozent festgelegt.

Die Berechnung der Baumassenziffer (BMZ) richtet sich nach kantonalem Recht. Vgl. Art. 29 BMBV  
 sich nach kantonalem Recht. Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu 50 Prozent angerechnet.

## Anpassungen im Zonenplan

### Bezeichnung der verschiedenen Dichtemasse

Im Zonenplan werden die verschiedenen Vorgaben zur minimalen Dichte grafisch mittels gestrichelten Umrandungen der betroffenen Parzellen oder Parzellenteile dargestellt. Konkret gilt für den eingezonten Teil der Parz. Gbbl.-Nr. 35 eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZO) von 0.55, für die im Zonenplan bezeichneten Teile der Parz. Gbbl.-Nr. 51 und neu für die Parz. Gbbl.-Nr. 610 eine minimale GFZO von 0.45 und für die Parz. Gbbl.-Nr. 537 eine minimale Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.30. Für den unüberbauten Teil der Parz. Gbbl.-Nr. 253 (siehe nachfolgende Abbildung) und für die Parz. Gbbl.-Nr. 1018 gilt eine minimale Baumassenziffer (BMZ) von 2.40, für die Parz. Gbbl.-Nr. 571 eine minimale BMZ von 1.70.

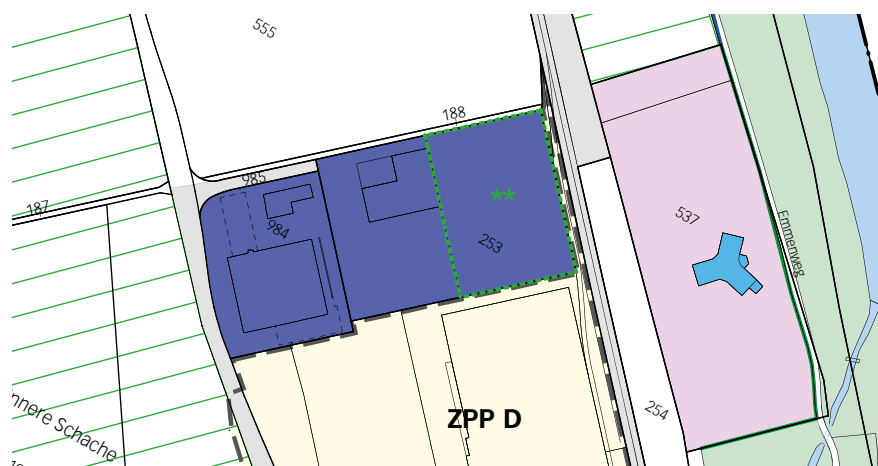


Abb. 1 Ausschnitt Zonenplan mit Abgrenzung min. BMZ 2.40 auf Parz. Gbbl.-Nr. 253, Stand 4. Auflage

### Verkleinerung des Landschaftsschutzgebietes im Gebiet Obermatte

Nachdem die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes aufgrund eines Fehlers im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) bereits im Rahmen der 1. Vorprüfung korrigiert werden musste, ist unterdessen erneut ein Fehler im regionalen Richtplan Abbau Deponie Transporte (ADT) aufgetaucht: Es wurde festgestellt, dass im Koordinationsblatt zum Standort «Birchi» die Parz. Lyssach Gbbl.-Nr. 44 fälschlicherweise nicht als Bestandteil des geplanten Abbaugebiets eingezeichnet ist. Dieser Fehler wird aktuell im Rahmen einer Teilrevision des Richtplans durch die Regi-

onalkonferenz korrigiert. Für die Gemeinde Lyssach bedeutet dies, dass das kommunale Landschaftsschutzgebiet entsprechend um die Fläche der Parz. Gbbl.-Nr. 44 reduziert werden muss.

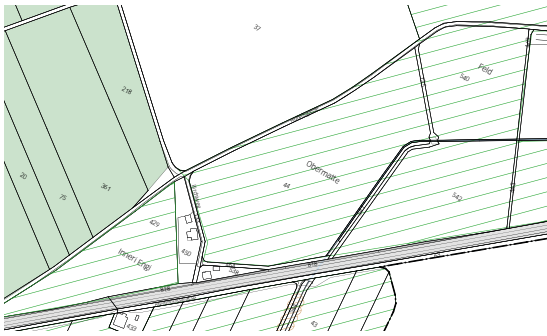


Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan, Stand Genehmigungseingabe vom 26. Januar 2022

