ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Gemeinde Lyss

Zonenplanänderung Birkenweg 8 + 10



Erläuterungsbericht

Die Planung besteht aus:

- Änderung Zonenplan
- Änderung Überbauungs- und Gestaltungsplan
- Änderung Sonderbauvorschriften zum Überbauungs- und Gestaltungsplan

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Oktober 2026

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

Impressum

Auftraggeberin:
Gemeinde Lyss, Abteilung Bau + Planung
Bahnhofstrasse 10, 3250 Lyss

Auftragnehmerin:
ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH, SIA
Sandra Meier, Raumplanerin BSc

Abbildung Titelseite: Luftbild mit Planungsperimeter (Quelle: Geoportal Kanton Bern, eigene Darstellung)

Inhalt

1. Ausgangslage 5
1.1 Situation 5
1.2 Vorhaben 5

2. Planungsrechtliche Situation 6
2.1 Baurechtliche Grundordnung 6
2.2 Kommunale Richtpläne 7
2.3 Denkmalpflegerische Rahmenbedingungen 8

3. Gegenstand der Änderung 9
3.1 Zonenplanänderung 9
3.2 Änderung Überbauungsordnung 9

4. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV) 11
4.1 Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht und Planungen 11
4.2 Orts- und Landschaftsbild 11
4.3 Verkehr 11
4.4 Naturgefahren 12
4.5 Lärm 12
4.6 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht 12

5. Verfahren 13
5.1 Übersicht und Termine 13
5.2 Mitwirkung 13
5.3 Vorprüfung 13
5.4 Öffentliche Auflage 14
5.5 Beschlussfassung und Genehmigung 14

1. Ausgangslage

1.1 Situation

Perimeter

Der Planungsperimeter umfasst die Parzellen Nrn. 2088 und 2177 am Birkenweg in der Gemeinde Lyss. Ebenfalls Teil des Planungsperimeters ist die Baurechtsparzelle Nr. 2246 auf der Parzelle Nr. 2088 mit einem laufenden Baurecht bis zum 31. Dezember 2025. Im Planungsperimeter befinden sich ein Doppelkindergarten und eine PTT-Station.



Abb. 1 Amtliche Vermessung mit Planungsperimeter in gelb (Quelle: Geoportal Kanton Bern, eigene Darstellung

Der Planungsperimeter befindet sich an einer gut erschlossener Lage in der Gemeinde Lyss. Er liegt nordöstlich des Ortszentrums. Der Bahnhof Lyss ist zu Fuss in 400 Meter erreichbar, was einer Gehdauer von rund 5 Minuten entspricht.



Abb. 2 Luftbild Lyss mit Planungsperimeter in gelb und Perimeter UeO Nr. 11 in weiss (Quelle: Geoportal Kanton Bern, eigene Darstellung)

Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse gestalten sich wie folgt:

Parzelle Nr.	Fläche	Eigentum / Baurechtsnehmer
2088 inkl. BR	1706 m²	Immo Bilecek
2177	778 m²	Einwohnergemeinde Lyss
2246 (BR)	790 m²	Einwohnergemeinde Lyss

1.2 Vorhaben

Die Gemeinde beabsichtigt, den Doppelkindergarten (Birkenweg 10) aufzuheben und das Grundstück zu verkaufen. Für die gemeinsame Entwicklung des Planungsperimeters liegt eine Machbarkeitsstudie vor. Diese sieht einen Ersatzneubau für das Gebäude Birkenweg 10 vor. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Baurechtliche Grundordnung

Zonenplan 1

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan 1 ist der Planungsperimeter der Überbauungsordnung Nr. 11 – Promenade zugewiesen. Nördlich und südlich des Planungsperimeters grenzt die dreigeschossige Wohnzone (W3) an. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich die Zonen für öffentliche Nutzungen Nr. 30 (Birkenweg: Kirchliche Nutzung, Wohnen) und Nr. 35 (Parkweg: Zivilschutz, Freizeit und Erholung, Ver- und Entsorgung).

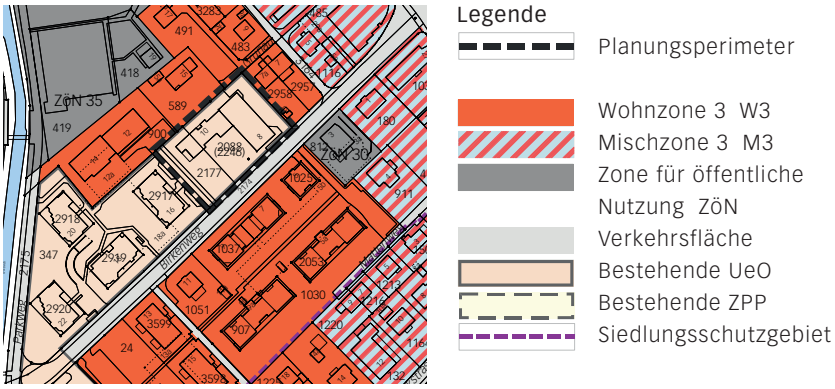


Abb. 3 Auszug rechtsgültiger Zonenplan 1 mit Darstellung Planungsperimeter

Überbauungsordnung «Nr. 11 – Promenade»

Die Überbauungsordnung «Nr. 11 – Promenade», bestehend aus dem Überbauungs- und Gestaltungsplan sowie den Sonderbauvorschriften, wurde im Jahr 1983 genehmigt. Die Gebäude Birkenweg 8 und 10 bestanden zum Zeitpunkt der Genehmigung bereits. Die Anwendung der Überbauungsordung ist anspruchsvoll. So ist beispielsweise unklar, welche rechtliche Bedeutung die im Plan für das «best. TT-Gebäude» und den «best. Kindergarten» bezeichneten Bruttogeschossflächen haben. In den Sonderbauvorschriften ist nur von der maximalen Bruttogeschossfläche für die übrigen Gebäude die Rede.

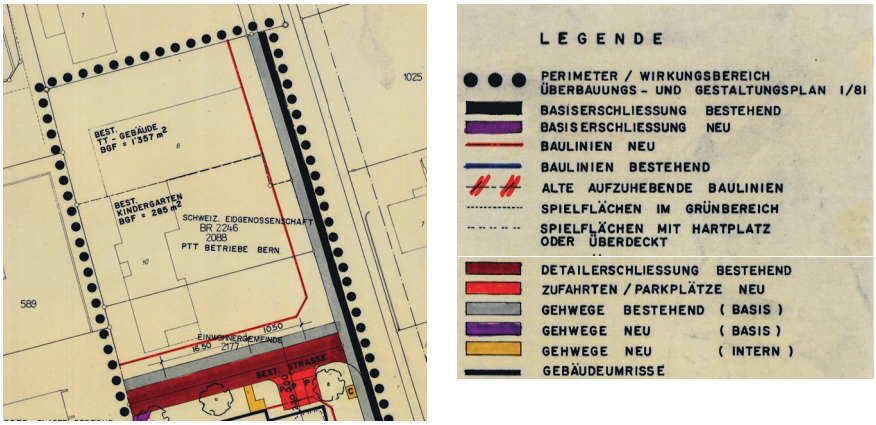


Abb. 4 Auszug Überbauungs und Gestaltungsplan Nr. 11 inkl. Legende

Zonenplan 2

Der Zonenplan 2 macht für den Planungsperimeter keine Vorgaben.

Zonenplan Naturgefahren

Der Planungsperimeter befindet sich im Bereich mit Restgefährdung für eine Überflutung durch ein 300-jährliches Hochwasser des Lyssbachs. Für die Parzellen ist eine Hochwasserschutzkote von 442.00 m ü.M. definiert. Zudem weist der Zonenplan Naturgefahren für den östlichen Bereich der Parzelle Nr. 2177 einen Oberflächenabfluss mit einer Fliesstiefe von mehr als 0.25 m auf.

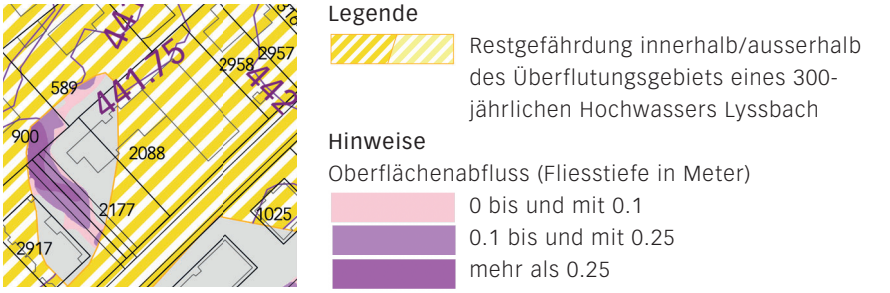


Abb. 5 Ausschnitt aus dem Zonenplan Naturgefahren der Gemeinde Lyss

2.2 Kommunale Richtpläne

Städtebaulicher Richtplan Zentrum

Der städtebauliche Richtplan Zentrum weist den Planungsperimeter dem Teilgebiet Bielstrasse West zu. Strassenbegleitend ist ein Vorgarten-Bereich festgesetzt. Die umliegenden Strassen sind als orts- und quartierstrukturierender Strassenraum eingetragen. Entlang des Birkenwegs ist eine Fuss- und Veloverbindung und entlang der westlichen Perimetergrenze eine feinmaschige Wegverbindung festgelegt. Nördlich des Planungsperimeters befindet sich die Park- und Grünanlage «Stadtpark». Das Vorhaben betrifft insbesondere das Massnahmenblatt S8 «Teilgebiet Bielstrasse West». Das Massnahmenblatt S13 «Stadtpark» ist ebenfalls zu berücksichtigen.

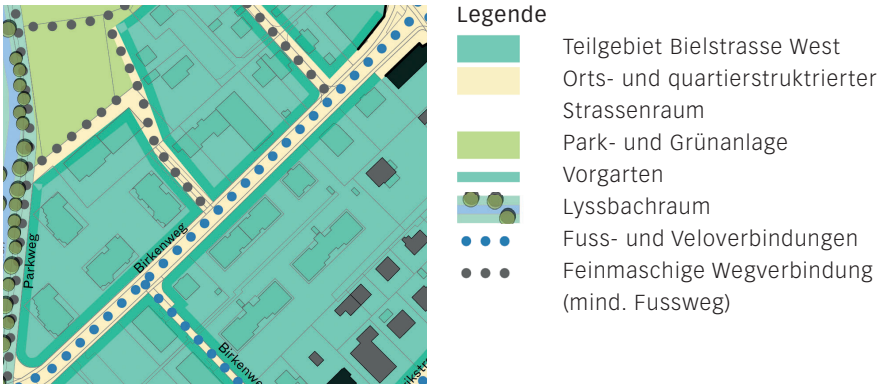


Abb. 6 Auszug städtebaulicher Richtplan Zentrum

Richtplan Verkehr

Im Richtplan Verkehr sind die bestehenden Linienführungen der unterschiedlichen Verkehrsarten sowie das bestehende und geplante Verkehrs-Regime aufgeführt. Die Massnahme S6.5 (Birkenweg/Juraweg) legt die Sicherung und Aufwertung der Fusswegverbindung entlang des Birkenwegs und des Jurawegs fest.

Richtplan Energie

Der Richtplan Energie sieht den Anschluss an den Wärmeverbund Lyss Nord vor (Massnahme M4). Entlang des Birkenwegs verläuft eine Fernwärmeleitung.

2.3 Denkmalpflegerische Rahmenbedingungen

ISOS

Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist Lyss als verstädtertes Dorf von regionaler Bedeutung eingestuft. Der Planungsperimeter liegt in der Umgebungszone I (verbaute Zwischenzonen), welche mit dem Erhaltungsziel b (Erhalt der Eigenschaften) bewertet ist.

Bauinventar

Im kantonalen Bauinventar sind für den Planungsperimeter keine Einträge aufgeführt. Im weiteren Umfeld befinden sich einzelne erhaltens- und schützenswerte Gebäude sowie die Baugruppe C (Lyss, Fabrikstrasse/ Mattenweg).

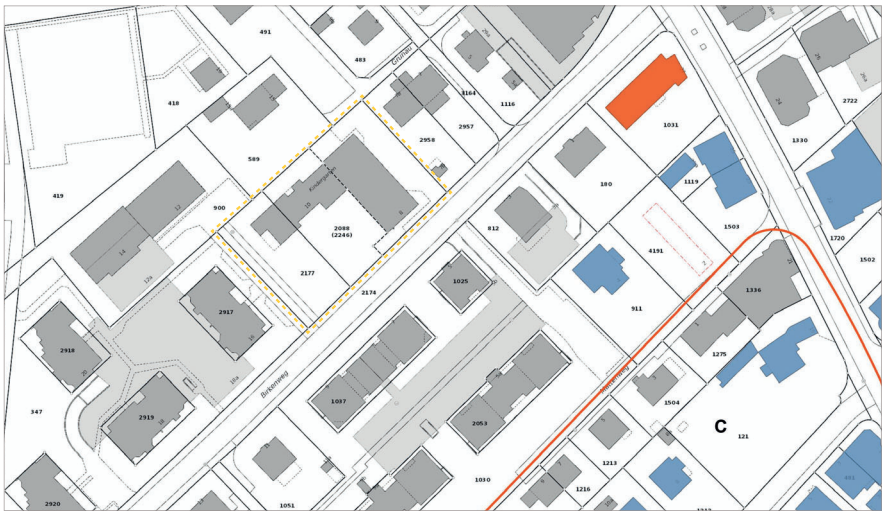


Abb. 7 Auszug aus dem kant. Bauinventar mit Planungsperimeter in gelb (Quelle: Geoportal des Kantons Bern, Mai 2025, mit eigener Darstellung des Planungsperimeters)

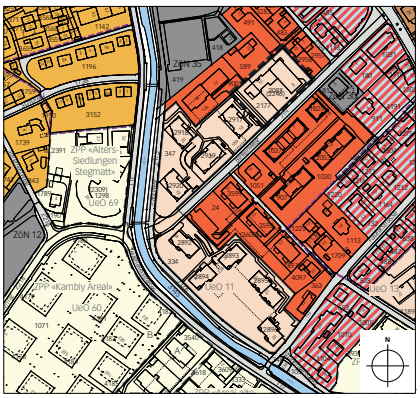
3. Gegenstand der Änderung

Für die Entwicklung des Planungsperimeters ist eine Umzonung in eine Regelbauzone beabsichtigt. Dies bedingt eine Zonenplanänderung und eine Anpassung der Überbauungsordnung «Nr. 11 – Promenade».

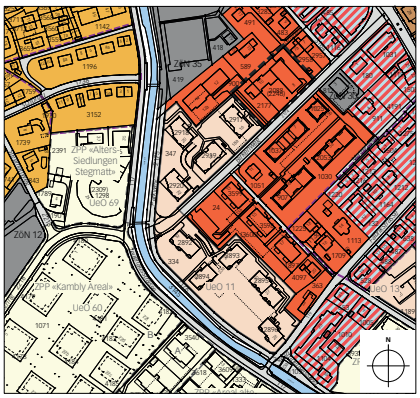
3.1 Zonenplanänderung

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung wird der Planungsperimeter, bestehend aus den Parzellen Nrn. 2088 und 2177 von der Überbaungsordnung UeO Nr. 11 in die Wohnzone W3 umgezont.

Alter Zustand



Neuer Zustand



Legende

Wirkungsbereich der Zonenplanänderung

Inhalte:

Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

- Wohnzone 2 W2
- Wohnzone 3 W3
- Mischzone M3
- Mischzone Kern MKb

Zonen für öffentliche Nutzungen, für Sport- und Freizeitanlagen sowie für Parkierungsanlagen

- Zone für öffentliche Nutzung ZöN

weitere Nutzungszonen im Baugebiet

- Verkehrsfläche

besondere baurechtliche Ordnungen

- Bestehende Überbauungsordnung UeO
- Bestehende Zone mit Planungspflicht ZPP
- Siedlungsschutzgebiet

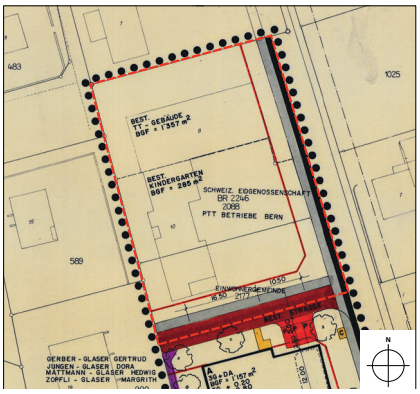
3.2 Änderung Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung «Nr. 11 – Promenade» besteht aus dem Überbauungs- und Gestaltungsplan sowie den dazugehörigen Sonderbauvorschriften.

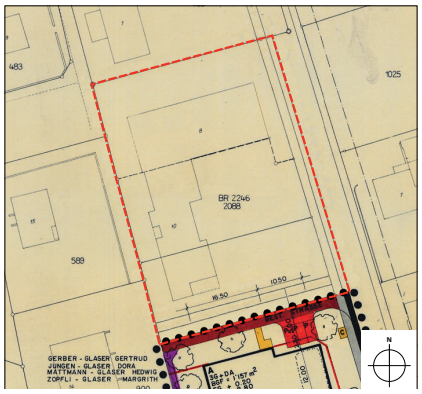
Änderung Überbauungs- und Gestaltungsplan

Der Perimeter / Wirkungsbereich des Überbauungs- und Gestaltungsplans wird entsprechend der Zonenplanänderung reduziert. Die Festlegungen innerhalb des Planungsperimeters werden aufgehoben. Dies betrifft die Festlegungen zu den bestehenden Verkehrsflächen sowie die Baulinie entlang des östlichen und südlichen Perimeterrandes.

Alter Zustand



Neuer Zustand



Legende

Wirkungsbereich der Perimeterreduktion des Überbauungs- und Gestaltungsplans

Inhalte:

- Perimeter / Wirkungsbereich Überbauungs- und Gestaltungsplan I/8I
- Basiserschliessung Bestehend
- Baulinie Neu
- Detaillerschliessung Bestehend
- Gehwege Bestehend (Basis)

Hinweise:

- Basiserschliessung Neu
- Baulinie Bestehend
- P Parkplätze
- C Container
- DA Dachausbau
- BGF Bruttogeschossfläche (Max.)
- EG Erdgeschoss
- Zufahrten / Parkplätze (Neu)
- Gehwege Neu (Basis)
- Gehwege Neu (Basis)
- Gebäudeumrisse
- Bäume Neu

Änderung Sonderbauvorschriften

In den Sonderbauvorschriften werden nur diejenigen Vorschriften aufgehoben, die sich ausschliesslich auf den Planungsperimeter beziehen. Die übrigen Vorschriften bleiben unverändert. Die Änderung beinhaltet die Anpassung der zulässigen Nutzungen (Art. 3). Die Nutzung der bestehenden Telefonzentrale und des Doppelkindergartens werden aufgehoben. Zukünftig sind im Perimeter der Überbauungsordnung unverändert Wohnnutzung sowie Büros, Praxen und wenig störende, mit dem Wohnen vereinbare Gewerbe zulässig.

Die Änderung der Überbauungsordnung stellt eine Anpassung nach Art. 34 Abs. 5 BMBV dar. Damit entfällt die Pflicht zur gesamthaften Umsetzung der BMBV in der Überbauungsordnung. Dies wurde vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) im Anschluss an das Startgespräch im E-Mail vom 1. April 2025 bestätigt.

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

4.1 Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht und Planungen

4.1.1 Kommunale Richtplanung

Städtebaulicher Richtplan Zentrum
Das Vorhaben ist mit den massgebenden Massnahmenblättern kompatibel. Die Entwicklung des Planungsperimeters führt zu einer angemessenen Siedlungserneuerung und Entwicklung nach innen an einer gut erschlossenen Lage. Die Entwicklung des «Stadtparks» wird durch die Umzonung nicht beeinträchtigt.

Richtplan Verkehr
Das Vorhaben ist kompatibel mit der Massnahme S6.5 (Birkenweg/Juraweg). Die Sicherung und Aufwertung der Fusswegverbindung entlang des Birkenwegs und des Jurawegs wird nicht tangiert.

Richtplan Energie
Die teilweise Aufhebung der Überbauungsordnung «Nr. 11 – Promenade» und die Umzonung dieses Bereichs in die Wohnzone W3 hat keine Auswirkungen auf die Umsetzung des Richtplans Energie.

4.2 Orts- und Landschaftsbild

Im direkten Umfeld des Planungsperimeters befinden sich keine erhaltens- oder schützenswerten Objekte und die Parzellen liegen nicht im Ortsbildschutzgebiet. In der Überbauungsordnung wird insbesondere auf die Bestimmungen der Wohnzone W3 verwiesen, wodurch die Umzonung zu keiner expliziten Erhöhung der baupolizeilichen Masse führt. Die umliegenden Parzellen sind ebenfalls der Wohnzone W3 zugewiesen. Die vorliegende Umzonung entspricht somit den örtlichen Gegebenheiten und fügt sich gut in die bestehenden Strukturen ein. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vorliegende Planung kaum verändert und es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

4.3 Verkehr

Heutige Erschliessung

Der Planungsperimeter ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen und befindet sich in der Erschliessungsgüteklasse B. Der Bahnhof Lyss ist zu Fuss in 400 Metern erreichbar, was einer Gehdauer von rund 5 Minuten entspricht. Für den motorisierten Verkehr ist das Areal über den Birkenweg erschlossen. Auf dem Areal sowie im direkten Umfeld stehen ausreichend Abstellplätze zur Verfügung.

Auswirkungen der Planung

Der zu erwartende Mehrverkehr aufgrund der Umzonung ist gering und kann durch das übergeordnete Strassennetz problemlos aufgenommen werden. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos richtet sich nach Art. 49 ff. BauV. Der konkrete Nachweis der erforderlichen Anzahl Abstellplätze erfolgt im Rahmen des späteren Baubewilligungsverfahrens.

Richtplan Verkehr

Die geplante Umzonung steht im Einklang mit den im Richtplan Verkehr vorgeschriebenen Massnahmen. Bei einem Neubau sind die für die Zone vorgeschriebenen Grenzabstände sowie der Strassenabstand einzuhalten.

4.4 Naturgefahren

Die Restgefährdung für eine Überflutung durch ein 300-jährliches Hochwasser des Lyssbachs sowie die festgelegte Hochwasserkote von 441.75 m ü. M. sind bei der Projektierung zu berücksichtigen.

4.5 Lärm

In der Wohnzone W3 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 LSV. In den Sonderbauvorschriften wird die Lärmempfindlichkeitsstufe nicht explizit festgelegt, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass bereits heute die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gilt (vgl. Sonderbauvorschriften Art. 2, Stellung zum Baureglement). Die Lärmempfindlichkeitsstufe bleibt somit unverändert.

Die Einhaltung der entsprechenden Immissionsgrenzwerte ist bei einem Bauvorhaben auf Stufe Baugesuch nachzuweisen.

4.6 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht

Mit der angestrebten Umzonung bietet sich die Chance, das gut gelegene Areal im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen in einem angemessenen Mass zu entwickeln. Die Umzonung der Parzelle ist aus raumplanerischer Sicht zu begrüssen.

5. Verfahren

5.1 Übersicht und Termine

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus Zonenplanänderung und die Änderung der Überbauungsordnung, erfolgen im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG. Diese umfasst die Mitwirkung, die kantonale Vorprüfung, die öffentliche Auflage, die Beschlussfassung und die Genehmigung. Die Vorprüfung kann bereits gleichzeitig mit der öffentlichen Mitwirkung gestartet werden. Zuständig für den Beschluss der Änderung der baurechtlichen Grundordnung ist der Grosse Gemeinderat der Einwohnergemeinde Lyss.

Für die vorliegende Planung ist folgender Terminplan vorgesehen:

Startgespräch AGR	20. März 2025
Behandlung Bau- und Planungskommission und Gemeinderat	April 2026
Mitwirkung	17. April – 17. Mai 2026
Kantonale Vorprüfung	April bis Oktober 2026
Auswertung und Bereinigung	Oktober 2026
Öffentliche Auflage	Oktober bis November 2026
evtl. Einspracheverhandlungen	November bis Dezember 2026
Behandlung Bau- und Planungskommission und Gemeinderat	Winter 2026/27
Beschlussfassung Grosser Gemeinderat	Winter 2026/27
Genehmigung AGR	anschliessend

5.2 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung wurde im amtlichen Anzeiger publiziert und fand vom 17. April 2026 bis 17. Mai 2026 statt. Im Rahmen der Mitwirkungsauflage konnten alle Interessierten und Betroffenen Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen. Während der Mitwirkungsfrist gingen bei der Gemeinde eine Eingabe und eine Rückmeldung ein:

- In der Eingabe von zwei Privatpersonen wurden Fragen zum Bauprojekt, der Zonenkonformität und der Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Machbarkeitsstudie gestellt sowie der Wunsch nach einem Satteldach bei einem Neubau. Die Fragen wurden den Mitwirkenden in einem Schreiben von Seiten Gemeinde direkt beantwortet. Bei einem Neubau sind gemäss Art. 413 Abs. 1 BR, in der Gemeinde Lyss alle Dachformen erlaubt, die das Orts- und Strassenbild nicht stören.
- Die SVP Lyss-Busswil hat sich geäussert, dass aus ihrer Sicht der Zonenplanänderung Birkenweg nichts im Wege steht.

Aufgrund der Mitwirkung wurden keine Änderungen am vorliegenden Projekt vorgenommen.

5.3 Vorprüfung

Die Vorprüfungseingabe erfolgte gleichzeitig mit dem Start der Mitwirkung. Die Resultate der Mitwirkung wurde dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) nachgereicht. Das AGR prüfte die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug der zuständigen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit. Im Vorprüfungsbericht vom 13. Oktober 2026 kommt das AGR zum Schluss, dass die Genehmigung der Zonenplanänderung ohne wesentliche Vorbehalte in Aussicht gestellt werden kann. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurden keine materiellen Änderungen am vorliegen Projekt vorgenommen.

5.4 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage wird im amtlichen Anzeiger publiziert. Im Rahmen der öffentlichen Auflage können schriftlich Einsprachen erhoben werden. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff. BauG. Im Fall von Einsprachen sind entsprechende Einspracheverhandlungen zu führen.

5.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung zur vorliegenden Änderung der baurechtlichen Grundordnung erfolgt durch den Gemeinderat und abschliessend durch den Grossen Gemeinderat.

Die Unterlagen werden im Anschluss an die Beschlussfassung beim AGR zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren wird erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen entschieden