



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydegasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
ouendr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Hannah Adam
+41 31 633 36 59
hannah.adam@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydegasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Lyss
Postfach 368
Marktplatz 6
3250 Lyss

G.-Nr.: 2026.DIJ.5611

13. Oktober 2026

Lyss; Änderung Zonenplan Birkenweg 8 und 10, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 10. April 2026 ist bei uns die Zonenplanänderung Birkenweg 8 und 10 mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Zonenplanänderung «Birkenweg 8 + 10» vom Oktober 2025
- Änderung Sonderbauvorschriften zum Überbauungs- und Gestaltungsplan vom Oktober 2025
- Änderung Überbauungs- und Gestaltungsplan vom Oktober 2025
- Erläuterungsbericht vom Oktober 2025

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Wasser und Abfall stimmt mit dem Fachbericht vom 10. September 2026 der Planung zu
- Amt für Energie und Umwelt, Stellungnahme vom 16. September 2026
- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis (OIK) III, Fachbericht vom 28. September 2026
- Tiefbauamt des Kantons Bern, DLZ stimmt mit dem Mail vom 28. September 2026 der Planung zu

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Die vom vorliegenden Vorhaben betroffenen Parzellen (Nrn. 2088 und 2177) befinden sich gemäss aktuellem Zonenplan der Gemeinde Lyss innerhalb der «UeO Nr. 11 Promenade». Die beiden Parzellen sollen von der bestehenden UeO in die Regelbauzone W3 umgezont und die UeO entsprechend verkleinert werden. Die aktuellen Nutzungen der beiden Parzellen als Kindergarten und Telefonzentrale werden damit aufgehoben, die weiteren Nutzungen (Wohnnutzung, Büros, Praxen und wenig störende, mit dem Wohnen vereinbare Nutzungen) bleiben in der verbleibenden Fläche der UeO unverändert.

Die vorliegende Planung weist keine grossen Mängel auf und ist sehr gut ausgearbeitet. Wir können der Zonenplanänderung und Anpassung der UeO zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Richtplan Energie

Im Erläuterungsbericht unter Kapitel 2.2 wird auf den kommunalen Richtplan Energie hingewiesen. Dieser sieht für das entsprechende Gebiet einen Anschluss an den Wärmeverbund Lyss Nord vor (Massnahme M4).

Das AUE weist mit dem Mail vom 16. September 2026 darauf hin, dass die Gemeinde mit der Änderung der Sonderbauvorschriften zum Überbauungsplan die Gelegenheit dazu nutzen könnte, diese Massnahme des Anschlusses an den Wärmeverbund grundeigentümerverbindlich in die Vorschriften aufzunehmen und die Anschlusspflicht gemäss Art. 13 Abs. 1 Bst. a KEnG in kommunaler Kompetenz festzulegen. (**H**)

4. Gefahrengebiete

Der Planungsperimeter liegt im gelb-weissen Gefahrengebiete der Gefahrenkarte Lyss mit Restgefährdung aufgrund von Überschwemmungen durch den Lyssbach. Im Erläuterungsbericht, S. 7 wird auf die Hochwasserschutzkote von 441.75 m ü.M. hingewiesen. Der OIK III weist diesbezüglich darauf hin, dass aufgrund der Karte der Wasserspiegelhöhen sowie dem Zonenplan Naturgefahren im Planungsperimeter mit Wasserspiegelhöhen von bis zu 442 m ü. M zu rechnen seien.

Der Erläuterungsbericht ist dahingehend zu korrigieren und eine Hochwasserschutzkote von 442 m ü.M. vorzusehen ist. (**E**)

Weiter weist der OIK III darauf hin, dass bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten Art. 6 Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0) und Art. 7 Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (WBG, BSG 751.11) gilt.

Sollte es sich bei künftigen Bauvorhaben um sensible Objekte gem. Art. 6 BauG handeln, ist vorgängig ein Fachgutachten für Naturgefahren zu erstellen, um die einzuhaltende Schutzkote zu definieren und entsprechende feste bauliche Schutzmassnahmen zu treffen. **(H)**

5. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG). Sofern die Publikation ausschliesslich über die Plattform «ePublikation» erfolgt, ist die Bekanntmachung in der Rubrik «Raumplanung» aufzuführen, nicht in der Rubrik «weitere kommunale Bekanntmachungen». Letztere Variante erschwert oder verunmöglicht die Auffindbarkeit der Publikation, was im schlimmsten Fall deren Wiederholung zur Folge hätte.

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Verträge zum Ausgleich von Planungsvorteilen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonon sind **vor** der Beschlussfassung über die mehrwertbegründende Planung abzuschliessen (Art. 142d Abs. 4 BauG).

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung der Sitzung des Gemeinderates der Sitzung des Gemeindeparlaments
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung (be.ch) - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Hannah Adam

13.10.2026 13:08

Geregeltes elektronisches Siegel · www.be.ch/signatur
Cachet électronique réglementé · www.be.ch/signature

Raumplanerin

Fachberichte

- AWA, FB vom 10.09.2026
- TBA OIK III, FB vom 28.09.2026

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- ecoptima ag

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Seeland
- Fachstellen