



## GEMEINDE LYSS

# EINZONUNG «FICHTENWEG»

im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

## KURZBERICHT

Die Planung besteht aus:

- Änderung Zonenplan 1

Weitere Unterlagen:

- **Kurzbericht**

9. Juni 2026



## **IMPRESSUM**

### **Planungsbehörde**

Gemeinde Lyss  
Abteilung Bau + Planung  
Bahnhofstrasse 10  
3250 Lyss

### **Auftragnehmerin**

ecoptima ag  
Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Industriestrasse 5a, 6210 Sursee  
Telefon 031 310 50 80  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung**

Esther Schiegg, dipl. Ing. FH Stadtplanerin,  
dipl. Betriebswirtin BA

Abbildung Titelseite: Luftbild (Geoportal Kanton Bern)

Datei: 08481\_EB\_260609\_AL.indd\es, cm

## INHALT

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>5</b>
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Planungsabsichten	5
<b>2.</b>	<b>ÄNDERUNG ZONENPLAN 1</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT</b>	<b>7</b>
3.1	Wohnbaulandbedarf	7
3.2	Kulturland und Fruchtfolgeflächen	7
3.3	Orts- und Landschaftsbild	8
3.4	Verkehr und Erschliessung	9
3.5	Störfallvorsorge	9
3.6	Weitere Themen	10
<b>4.</b>	<b>VERFAHREN UND TERMINE</b>	<b>10</b>
4.1	Zuständigkeit und Termine	10
4.2	Öffentliche Auflage und Einsprachen	10
4.3	Beschlussfassung und Genehmigung	10
<b>5.</b>	<b>MEHRWERTABGABE</b>	<b>11</b>
	<b>ANHANG: PROJEKTPLÄNE</b>	<b>12</b>



## 1. EINLEITUNG

### 1.1 Ausgangslage

Die Parzellen Lyss Gbbl. Nrn. 4044 und 958 befinden sich in privatem Eigentum. Die Parzelle Nr. 4044 (Fichtenweg 11) befindet sich gemäss geltender baurechtlicher Grundordnung in der Wohnzone 2 (W2). Sie grenzt auf zwei Seiten an die Bauzone (W2) und auf zwei Seiten an die Landschaftszone (Parzelle Nr. 958). Die Parzelle Nr. 958 befindet sich gemäss geltender baurechtlicher Grundordnung in der Landwirtschaftszone, mit Ausnahme des Fichtenwegs, der im Zonenplan 1 als Verkehrsfläche festgelegt ist.

Die Parzelle Nr. 4044 ist aktuell weder rechtlich noch tatsächlich erschlossen, da der Fichtenweg nicht bis an die Parzelle gebaut ist und im Bereich der Parzelle im Zonenplan 1 auch keine Verkehrsfläche festgelegt ist.

Beide Parzellen befinden sich im privatem Besitz (nachfolgend: Grundeigentümerschaft). Eine ebenfalls private Bauherrschaft beabsichtigt, die Parzelle Nr. 4044 zu erwerben und darauf ein Einfamilienhaus zu realisieren (vgl. Projektpläne im Anhang). Dies setzt die Erschliessung der Parzelle voraus. Diese darf gemäss planungsrechtlicher Praxis nicht über die Landwirtschaftszone erfolgen, sondern muss über die Bauzone sichergestellt werden.

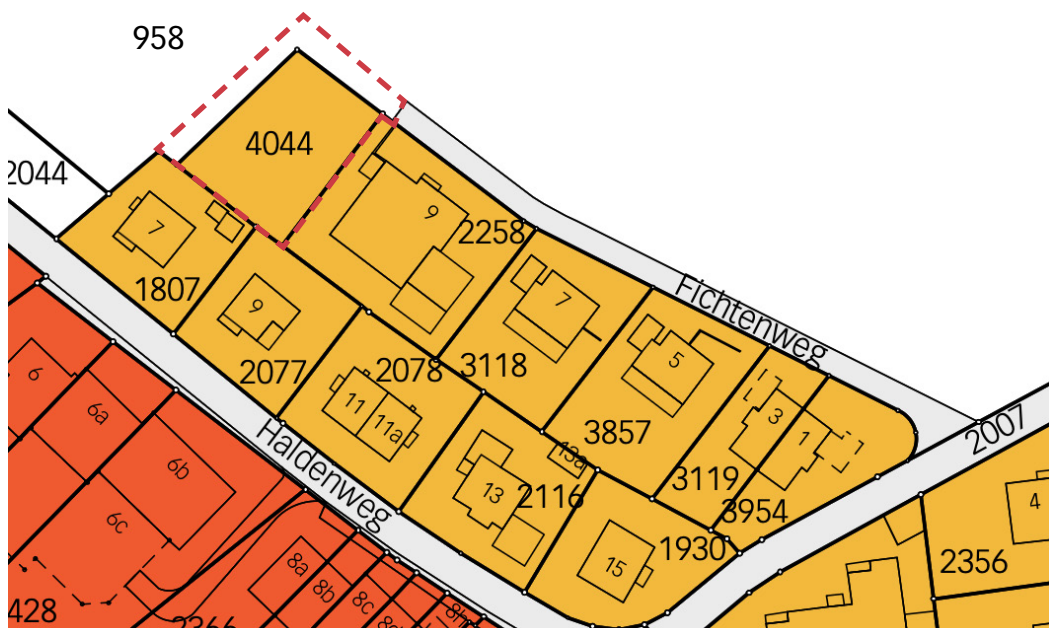


Abb. 1 Ausschnitt aus dem geltenden Zonenplan 1 mit ungefährem Planungsperimeter (rot gestrichelt)

### 1.2 Planungsabsichten

Um die für die geplante Überbauung mit einem Einfamilienhaus (vgl. Projektpläne im Anhang) erforderliche Erschliessung der Parzelle über die Bauzone sicherzustellen, soll in Verlängerung des Fichtenwegs eine Teilfläche der angrenzenden Parzelle Nr. 958 aus der Landwirtschaftszone in die Verkehrsfläche im Baugebiet eingezont werden. Um ergänzend die Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 4044 zu erleichtern (weniger schmale Parzellenform) und die Bauzone am Siedlungsrand besser zu arrondieren (durchgehender Siedlungsrand), soll zusätzlich ein Streifen entlang der Nordwestgrenze von Parzelle Nr. 4044 in die W2 eingezont werden. Insgesamt

ergibt sich damit eine Einzonung von rund 160 m<sup>2</sup>. Die Grundeigentümerschaft hat sich vorvertraglich bereit erklärt, der Bauherrschaft diese Fläche ab ihrer Parzelle Nr. 958 nach vollbrachter Einzonung zu verkaufen.

## 2. ÄNDERUNG ZONENPLAN 1

Der Planungsperimeter umfasst die zur Einzonung vorgesehene Teilfläche der Parzelle Nr. 958 im Umfang von rund 160 m<sup>2</sup>. Westlich der Parzelle Nr. 4044 wird ein Streifen von rund 76 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone der Wohnzone W2 (gelb) zugewiesen. Nördlich angrenzend wird ein Streifen von rund 84 m<sup>2</sup> in eine Verkehrsfläche (grau) eingezont.



Abb. 2 Änderung Zonenplan 1 mit altem (links) und neuem (rechts) Zustand

### 3. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

#### 3.1 Wohnbaulandbedarf

RPG, Kant. Richtplan Gestützt auf Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) hat der Kanton Bern im kantonalen Richtplan 2030 mit dem Massnahmenblatt (MB) A\_01 die Berechnungsformel und -kriterien zur Bemessung des 15-jährigen Wohnbaulandbedarfs festgesetzt. Einzonungen von einer Landwirtschaftszone in eine Wohn-, Misch- oder Kernzone (WMK), worunter auch die vorliegende Einzonung in die Wohnzone W2 fällt, können nur erfolgen, wenn die jeweilige Gemeinde einen gemäss kantonalem Richtplan tatsächlichen Wohnbaulandbedarf verfügt.

Wohnbaulandbedarf Lyss Gemäss aktuellem Datenblatt (Stand: September 2025) verfügt die Gemeinde Lyss über einen theoretischen Wohnbaulandbedarf von 34.5 ha. Unter Abzug der unüberbauten Bauzonen von rund 6.9 ha (gemäss Erhebung der Gemeinde, Stand Februar 2026, Begutachtung durch AGR laufend) verfügt die Gemeinde über einen tatsächlichen Wohnbaulandbedarf von 27.6 ha. Die vorgesehene Erweiterung des Siedlungsgebiets ist demnach möglich.

#### 3.2 Kulturland und Fruchtfolgeflächen

Kulturlandschutz BauG/BauV Der Schutz des Kulturlands und der Fruchtfolgeflächen (FFF) sind im Baugesetz (BauG) des Kantons Bern geregelt. Mit einer Änderung des BauG im März 2016 hat der Kanton Bern die Anforderungen an die Beanspruchung von Kulturland u. a. durch Einzonungen erhöht, mit dem Ziel, das Kulturland und insbesondere die FFF in ihrem Bestand zu schützen.

Betroffenheit Kulturland/FFF Die vorliegende Einzonung tangiert ca. 160 m<sup>2</sup> Kulturland und davon in einem sehr geringen Umfang FFF (ca. 20-25 m<sup>2</sup>):

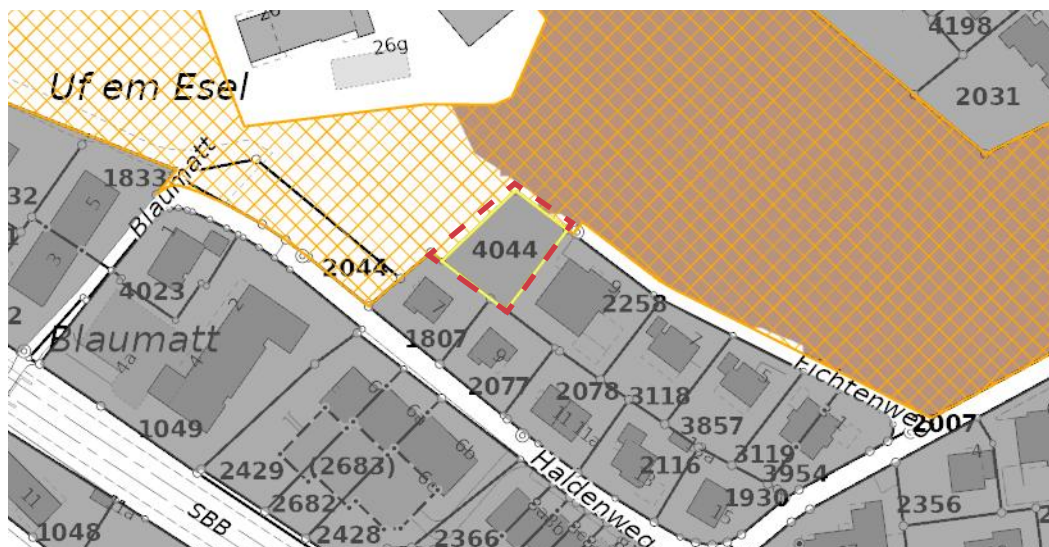


Abb. 3 Ausschnitt Hinweiskarte Kulturland und Fruchtfolgeflächen (Geoportal Kt. Bern) mit ungefährem Planungspereimeter (rot gestrichelt)

Rahmenbedingungen Die Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung» (DIJ; AGR, März 2020) zeigt, wie die Bestimmungen des BauG und der Bauverordnung (BauV) im Umgang mit Kulturland und FFF anzuwenden sind. Die Schritte gemäss der Arbeitshilfe werden nachfolgend abgearbeitet.

Standortnachweis Voraussetzung für die Beanspruchung von Kulturland ist gemäss BauG der Nachweis, dass der angestrebte Zweck ohne Beanspruchung nicht sinnvoll erreicht werden kann. Dieser Nachweis ist in jedem Fall durch eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen zu erbringen (vgl. nachfolgend).

Bei der Parzelle Nr. 4044 handelt es sich um eine Baulandreserve. Sie lag bisher brach, weil sie rechtlich und tatsächlich unzureichend erschlossen war. Es liegt im Interesse der Siedlungsentwicklung nach innen, diese Nutzungsreserve zu mobilisieren, indem die Erschliessung sichergestellt sowie eine für den Standort angemessene Bebauung erreicht werden kann. Mit der geplanten Einzonung wird beides ermöglicht:

- Die Parzelle Nr. 4044 liegt am Hang. Die Erschliessung der entlang des Fichtenwegs angeordneten Grundstücke erfolgt auf der Bergseite der Grundstücke. Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist die Verlängerung des Fichtenwegs die rationellste Möglichkeit, das Grundstück Nr. 4044 zu erschliessen (ebenerdige Zufahrt auf das Grundstück, vgl. Projektpläne im Anhang). Alternativ wurde eine Erschliessung über den Haldenweg entlang der Parzelle Nr. 2044 geprüft. Eine Erschliessung von unten wäre für das Wohngebäude eine attraktive Alternative gewesen, da auf dem unteren Niveau direkt in das Gebäude hätte gefahren werden können. Die Variante wurde aber verworfen, weil die Erschliessung mehr Landverbrauch und eine etwas grössere Einzonungsfläche zur Folge gehabt hätte. Auch wäre die Variante im Konflikt mit den auf dem Haldenweg bestehenden öffentlichen Parkplätzen gestanden. Bei der nun vorliegenden Lösung mit Verlängerung des Fichtenwegs wurde die Verkehrsfläche auf das für Manöver notwendige Minimum beschränkt.
- Mit der Arrondierung der Bauzone (Einzonung in die W2) kann die Bebaubarkeit des Grundstücks erleichtert (schmale Parzellenform, Einhaltung Zonen- und Grenzabstände) und eine für den Standort und die Zone angemessene Dichte erreicht werden. Es wurde eine auf die Hanglage, Exposition und Parzellenform zugeschnittene Gebäudeform und -ausrichtung gewählt. Die Arrondierung der W2 wurde auf die kleinste notwendige Fläche reduziert.

Vor dem Hintergrund, dass es sich um eine geringe Beanspruchung von Kulturland und Fruchtfolgeflächen handelt (vgl. nachfolgend), ist das Interesse an der Mobilisierung einer Baulandreserve und zur Siedlungsentwicklung nach innen höher zu gewichten als der Schutz des Kulturlands und der FFF bei einem Verzicht auf die Einzonung.

Geringe Beanspruchung Die BauV sieht vor, dass im Einzelfall bei einer geringen Beanspruchung von Kulturland oder FFF im Umfang von höchstens 300 m<sup>2</sup> die Detailbestimmungen von Art. 11c (besonders hohe Nutzungsdichte), 11d (ÖV-Erschliessung), 11f (wichtiges kantonales Ziel bei der Einzonung von FFF) und 11g Abs. 1 und 2 (FFF-Kompensation) BauV nicht erfüllt werden müssen und vereinfacht geprüft werden können.

Vorliegend werden nur ca. 160 m<sup>2</sup> Kulturland und davon eine sehr kleine Fläche FFF (ca. 20-25 m<sup>2</sup>) beansprucht. Das Kriterium der geringen Beanspruchung ist damit erfüllt und es sind keine weiteren Nachweise erforderlich.

### 3.3 Orts- und Landschaftsbild

Siedlungsrand Die Einzonung wirkt sich nicht negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Sie liegt in der Flucht der südwestlich und nordöstlich liegenden Bauzonengrenze und schafft damit einen durchgehenden und harmonischen Siedlungsrand.

### 3.4 Verkehr und Erschliessung

Verkehrsaufkommen Dank der Einzonung kann die bestehende Baulandreserve erschlossen und damit mobilisiert werden. Die zwei vorgesehenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge generieren im Schnitt 2-4 Fahrten pro Tag (Annahme für Wohnnutzung). Der Fichtenweg vermag dieses Aufkommen aufzunehmen.

### 3.5 Störfallvorsorge

Allgemeines Die bei der Produktion, der Lagerung und beim Transport von Treibstoffen, Brennstoffen sowie chemischen Grundstoffen und Zubereitungen eintretenden Unfälle werden als Störfälle bezeichnet. Durch Siedlungsentwicklungen in der Umgebung einer Anlage, d. h. wenn die Anzahl der potenziell betroffenen Personen zunimmt, kann sich das Risiko einer Gefährdung durch Störfallereignisse erheblich erhöhen. Das Massnahmenblatt D\_04 des kantonalen Richtplans verlangt daher, dass die technischen Risiken, welche von Bahnlinien, Strassen, Hochdruck-Gasleitungen und stationären Betrieben ausgehen, im Rahmen der Nutzungsplanung berücksichtigt und mit der Siedlungsentwicklung abgestimmt werden.

Koordination bei der Ausscheidung neuer Bauzonen Bei Bauvorhaben auf rechtskräftig eingezontem Bauland ist grundsätzlich keine «Koordination Störfallvorsorge» erforderlich, ausser es handelt sich um eine Auf- und Umzonung mit störfallrelevanten Auswirkungen. Die Ausscheidung neuer Bauzonen, die innerhalb eines Konsultationsbereichs für Störfallvorsorge liegen, verlangt eine Koordination zwischen Raumplanung und Störfallvorsorge gemäss Arbeitshilfe des Kantons Bern<sup>1</sup>.

Triage aufgrund des Standorts Ein kleiner Teil der eingezonten Fläche liegt innerhalb des Konsultationsbereichs für Eisenbahnanlagen:

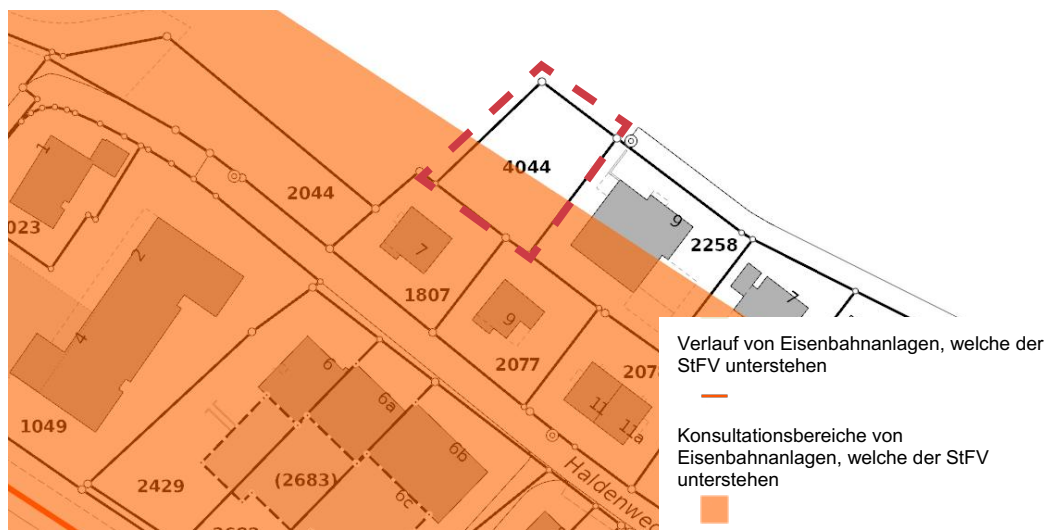


Abb. 4 Ausschnitt Hinweiskarte Kulturland und Fruchtfolgeflächen (Geoportal Kt. Bern) mit ungefährem Planungspereimeter (rot gestrichelt)

Triage aufgrund der Risikorelevanz Die geplante Einzonung hat keine Zunahme der Personenbelegung zur Folge, da sie lediglich der Erschliessung und Arrondierung der bestehenden Baulandreserve dient. Die Parzelle dient der Wohnnutzung, es sind keine empfindlichen Einrichtungen vorgesehen. Die Planung ist entsprechend nicht risikorelevant.

<sup>1</sup> Arbeitshilfe Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung, AGR, Kantonales Laboratorium, März 2018

### 3.6 Weitere Themen

Die nachfolgenden Themen sind für die Planung nicht relevant:

- Naturgefahren: Der Planungsgebiet liegt ausserhalb von Gefahrengeländen.
- Bauinventar: Die Einzonung tangiert keine Baudenkmäler oder Ortsbildschutzperimeter.
- Archäologie: Die Einzonung tangiert keine archäologischen Fundstellen oder Schutzgebiete.
- Gewässerschutz: Von der Einzonung sind keine Fließgewässer oder Gewässerschutzgebiete betroffen.
- Lärm und Luftreinhaltung: Die Planung hat keinen relevanten Einfluss auf die Lärmbelastung resp. die Luftreinhaltung.

## 4. VERFAHREN UND TERMINE

### 4.1 Zuständigkeit und Termine

Da die betroffene Einzonung auf eine geringe Fläche beschränkt ist (keine wesentliche Erhöhung der WMK, geringe Beanspruchung von Kulturland und FFF, keine Erhöhung der Raumnutzerdichte resp. Personenbelegung), erfolgt die Änderung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV erfolgen. Dabei wird die Änderung zur öffentlichen Auflage gebracht, auf das vorgesehene Verfahren hingewiesen und in der Kompetenz des Gemeinderats beschlossen. Der Beschluss des Gemeinderats wird öffentlich bekannt gemacht (Beschwerdefrist von 30 Tagen). Anschliessend wird die Planung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht.

Daraus ergeben sich für die Änderung des Zonenplans folgende Termine:

Beschluss Gemeinderat	15. Juni 2026
Öffentliche Auflage	19. Juni bis 20. Juli 2026
evt. Einspracheverhandlungen	August 2026
Beschluss Gemeinderat	(frühestens) 24. August 2026
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV	anschliessend
Genehmigung AGR	anschliessend

### 4.2 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Personen, die von der Planung in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind, sowie berechnigte Organisationen gemäss Art. 35 und 60 BauG Einsprache erheben.

### 4.3 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung erfolgt durch den Gemeinderat. Gegen den Beschluss des Gemeinderats, die Zonenplanänderung im geringfügigen Verfahren durchzuführen, kann innert 30 Tagen nach der Publikation des Beschlusses schriftlich und begründet Beschwerde beim AGR erhoben werden (Art. 122 Abs. 8 BauV).

Nach Ablauf der 30-tägigen Frist wird die Zonenplanänderung beim AGR zur Genehmigung eingereicht.

## 5. MEHRWERTABGABE

Die Bemessung des planungsbedingten Mehrwerts und dessen Ausgleich richten sich nach Art. 142 ff BauG. Die Gemeinde Lyss hat ein eigenes Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) erlassen. Bei Einzonungen sieht dieses eine Abgabe von 30% und eine Freigrenze von CHF 20'000.- vor.

Mit der vorliegenden Einzonung wird ein abgabepflichtiger Mehrwert entstehen, welcher nach einer anerkannten Methode durch einen Schätzer zu ermitteln und durch die Gemeinde mittels Verfügung abzuschöpfen ist. Die Gemeinde Lyss hat den Mehrwert ermitteln lassen und die betroffene Grundeigentümerschaft gem. Art. 142d BauG vor der öffentlichen Auflage über die zu erwartende Mehrwertabgabe informiert.

**ANHANG**

**ANHANG: PROJEKTPLÄNE**



