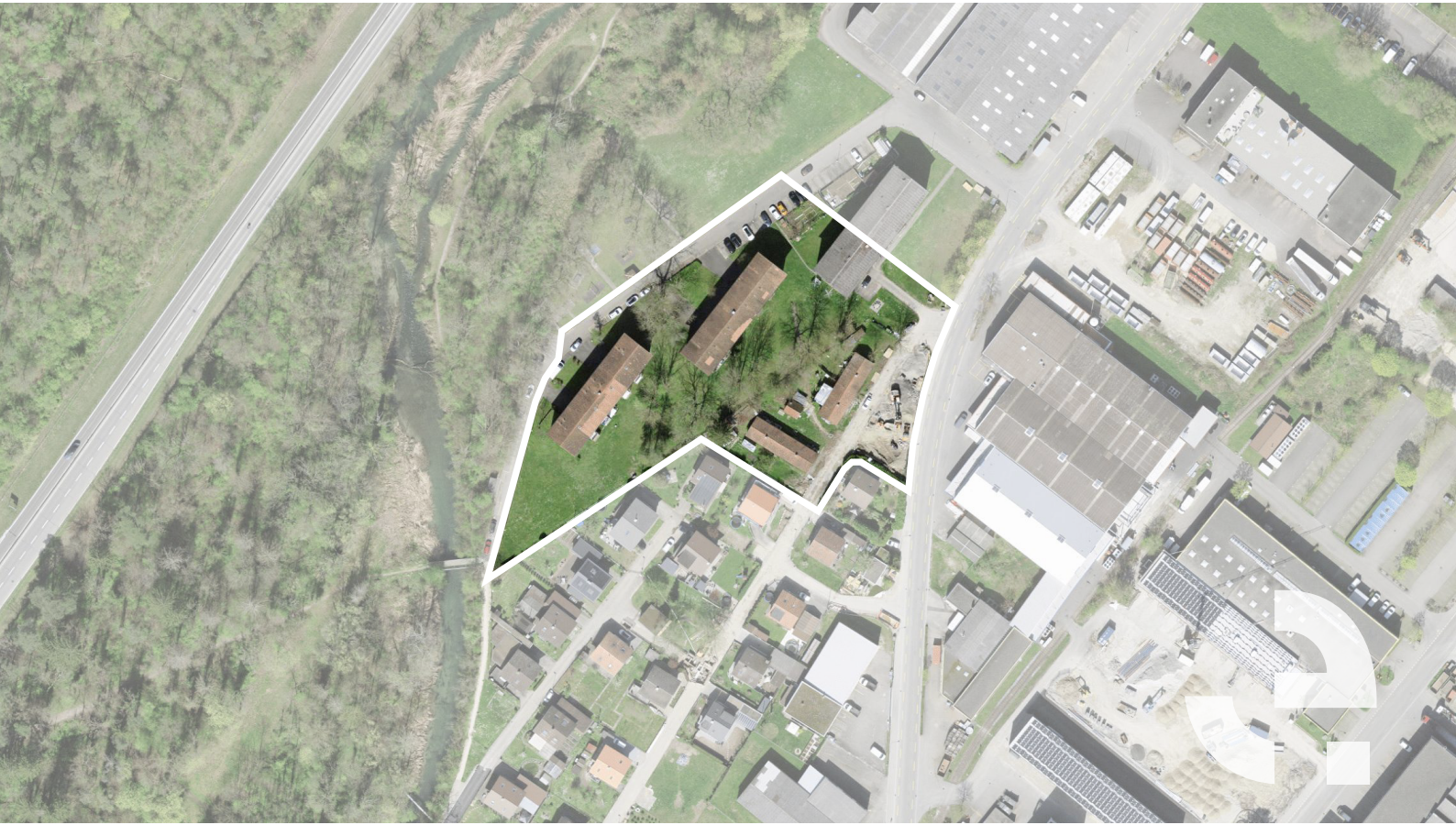




GEMEINDE LYSS ÄNDERUNG BAURECHTLICHE GRUNDORDNUNG «BÖDELI» ERLÄUTERUNGSBERICHT

Die Planung besteht aus:

- Änderung Zonenplan 1
- Änderung Baureglement

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**
- Lärmgutachten vom 14. August 2026

**Mitwirkung / Vorprüfung
August 2026**

IMPRESSUM

Auftraggeberschaft

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, info@ecoptima.ch

Bearbeitung

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

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

Datei: 08261_EB_260818_MWVP.indd\hw,sme

INHALT

1.	AUSGANGSLAGE	5
1.1	Situation	5
1.2	Vorhaben	5
1.3	Planungen im Umfeld	6
1.4	Zustandsanalyse und Machbarkeitsstudie	6
2.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	7
2.1	Baurechtliche Grundordnung	7
2.2	Übergeordnete Planungen	9
3.	GEGENSTAND DER ÄNDERUNG	10
3.1	Zonenplanänderung	10
3.2	Baureglementsänderung	11
3.3	Aufhebung Überbauungsordnung	11
4.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT (BERICHT NACH ART. 47 RPV)	12
4.1	Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht und Planungen	12
4.2	Orts- und Landschaftsbild	12
4.3	Verkehr	13
4.4	Lärm	13
4.5	Naturgefahren	14
4.6	Wald	14
4.7	Mehrwertabgabe	14
4.8	Beurteilung aus raumplanerischer Sicht	14
5.	VERFAHREN	15
5.1	Übersicht und Termine	15
5.2	Planerlassverfahren	15

1. AUSGANGSLAGE

1.1 Situation

Der Planungsperimeter der vorliegenden Planung umfasst das Areal «Bödeli» mit einer Fläche von rund 9'000 m². Das Areal befindet sich nördlich des Zentrums, zwischen der Alten Aare und dem Industriequartier Lyss Nord. Auf dem Areal wurden zwischen 1960 bis 1966 drei Mehrfamilienhäuser erbaut. Heute besteht nur noch das westlichste Gebäude (Bödeli 9+11), die beiden weiteren Mehrfamilienhäuser auf den Parzellen Nrn. 2035 und 2062 wurden in den letzten Jahren bereits zurückgebaut. Die Überbauung am Giessenweg auf der Parzelle Nr. 1730 (ehem. Gebäude Nrn. 15 und 17) wurden ebenfalls abgebrochen. Das gesamte Areal «Bödeli» ist im Eigentum der Einwohnergemeinde Lyss.

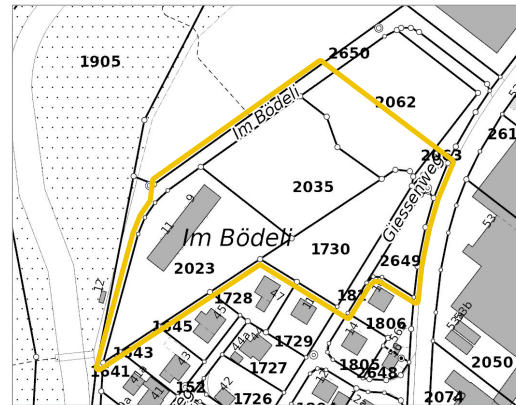


Abb. 1 Amtliche Vermessung mit Planungsperimeter in gelb (Quelle: Geoportal Kanton Bern, eigene Darstellung)



Abb. 2 Luftbild Lyss mit Planungsperimeter in weiss (Quelle: Geoportal Kanton Bern, eigene Darstellung)

1.2 Vorhaben

Die Gemeinde Lyss beabsichtigt das Areal «Bödeli» im Baurecht abzugeben für die Erstellung, den Betrieb und den Unterhalt einer zeitgemässen und gemeinnützigen Wohnüberbauung. Als Grundlage für die Arealentwicklung hat die Gemeinde im Jahr 2022 von der Itten Brechbühl AG eine Zustandsanalyse der bestehenden Bauten sowie eine Machbarkeitsstudie für die Neubebauung erstellen lassen (vgl. Ziff. 1.4 «Zustandsanalyse und Machbarkeitsstudie»). Um die

Umsetzung des favorisierten Konzepts zu ermöglichen, muss in der baurechtlichen Grundordnung eine neue Wohnzone W4 (ohne Attika) eingeführt und die bestehende Überbauungsordnung aufgehoben werden.

1.3 Planungen im Umfeld

Durch die geplante Erweiterung der Kiesgrube Bangerter, welche sich im Nordosten von Lyss befindet, hat sich die Frage der zukünftigen Erschliessung gestellt. Heute erfolgt die Erschliessung über die beiden Achsen Hirschenplatz-Busswilstrasse beziehungsweise Bielstrasse-Steinweg, welche durch das Ortszentrum von Lyss führen. Mit der geplanten Erweiterung der Kiesgrube nach Osten ist mit noch mehr Fahrten zu rechnen, was die Belastung auf den bestehenden Erschliessungsachsen weiter erhöhen würde.

Aus diesen Gründen ist eine neue Verbindungsstrasse geplant, welche die Kantonsstrassen Nr. 22 und Nr. 6 miteinander verbindet. Dadurch soll der Verkehr von und zur Kiesgrube zukünftig direkter auf die Nationalstrasse N6 geführt werden. Die neue Verbindung hätte zudem den Vorteil, dass der Durchgangsverkehr aus dem oberen Bürenamt nicht mehr durch das Zentrum von Lyss fahren müsste. Auch das Wohngebiet Schachenweg im Norden von Lyss könnte vom Durchgangsverkehr aus dem Industriegebiet Nord entlastet werden.

Die neue Umfahrungsstrasse besteht aus mehreren Abschnitten. Ein neu geplanter Teil verbindet den Industriering via der Kantonsstrasse Nr. 6. mit der Nationalstrasse N6. Dafür soll im Bereich des – in der Zwischenzeit zurückgebauten – Mehrfamilienhauses Bödeli 1+3 ein neuer Verkehrsknoten K3 entstehen. Südwestlich dieses Knotens liegt das Areal Bödeli.



Abb. 3 Übersichtsplan neue Umfahrungsstrasse, Bereich Areal «Bödeli» (Quelle: Grolimund + Partner AG)

1.4 Zustandsanalyse und Machbarkeitsstudie

Basierend auf einer Zustandsanalyse der bestehenden Gebäude sowie der geplanten Umfahrungsstrasse wurden für die Machbarkeitsstudie drei Varianten erarbeitet und bewertet. Aus der Gesamtbeurteilung geht die Bestvariante «Variante 3» hervor. Die Variante überzeugt aufgrund der guten Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild, die zeitgemässe und qualitätsvolle Qualität der Innen- und Aussenräume und der Umgang mit der geplanten Umfahrungsstrasse.

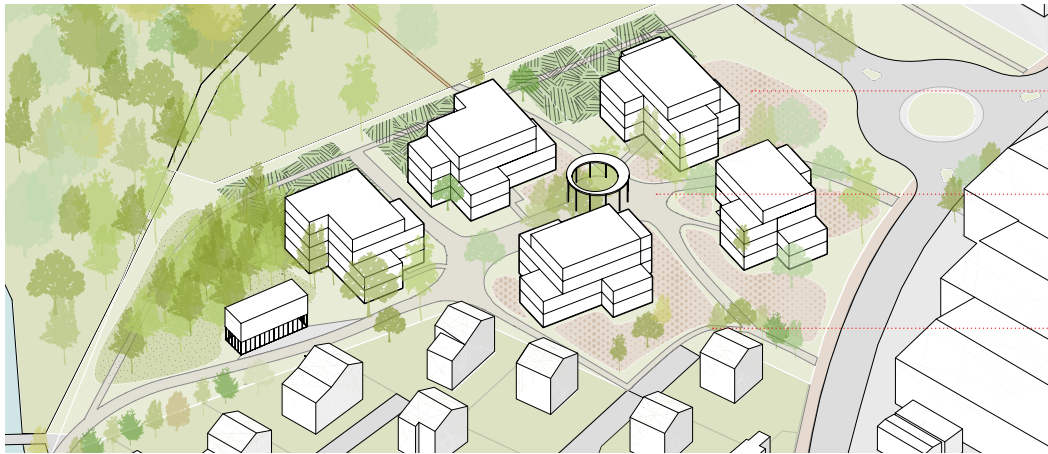


Abb. 4 Axometrie Bestvariante (Quelle: Itten Brechbühl AG)

In der Machbarkeitsstudie wird eine etappierte Realisierung aufgezeigt. Im Endzustand sollen auf dem Areal «Bödeli» fünf Mehrfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von ca. 6'000 m² bzw. ungefähr 55 Wohnungen entstehen. Der Aussenraum soll differenzierte Bereiche und Nutzungsmöglichkeiten aufweisen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Baurechtliche Grundordnung

Zonenplan 1

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan 1 ist der Planungsperimeter mehreren Zonen zugewiesen, insbesondere der UeO 17, der ZöN 17 und der Wohnzone W2 mit Aufstufung in die ES III (Aufgestuftes Gebiet nach Art. 43 Abs. 2 Lärmschutzverordnung, LSV)

Im direkten Umfeld befinden sich die Arbeitszonen Aa und Ab im Norden und Osten. Südlich des Planungsperimeters liegt eine Wohnzone W2. Im Westen grenzt die Uferschutzplanung UeO 48 (mit Wald und Gewässer) an den Planungsperimeter an.

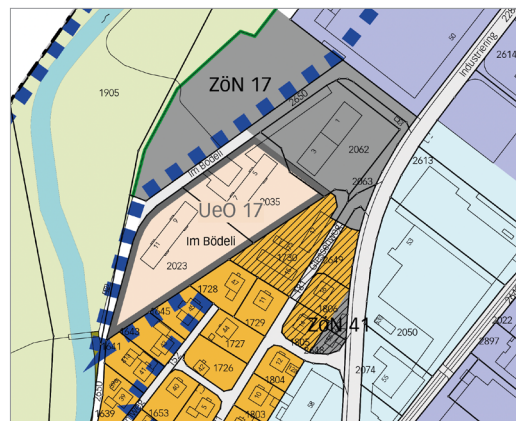


Abb. 5 Auszug rechtskräftiger Zonenplan 1

Überbauungsordnung 17

Im Baulinienplan wird die zulässige Überbauung festgelegt. Die Baulinien grenzen die bebaubare Fläche eng angrenzend an die Gebäuden ab, es sind 3 bzw. beim östlichen Baufeld (im nebenstehenden Plan pink) 4 Vollgeschosse zulässig. Die weiteren Vorgaben sind in den Sonderbauvorschriften geregelt.

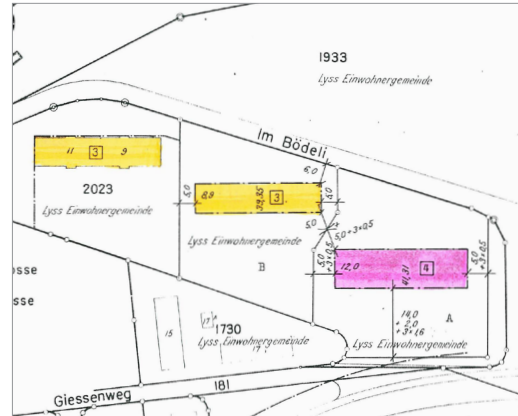


Abb. 6 UeO 17, Auszug Baulinienplan

Zonenplan 2

Im Zonenplan 2 werden die Gewässerräume festgelegt. Der Gewässerraum entlang der Alten Aare verläuft ausserhalb des Planungsperimeters. Das kantonale Naturschutzgebiet «Auengebiet alte Aare» und die Objektfläche des kantonalen Waldnaturschutzinventars befinden sich westlich des Planungsperimeters, innerhalb des Perimeters des Uferschutzplans SFG (UeO 48).

Zudem wird das Bauinventar mit hinweisendem Charakter dargestellt (vgl. Ziff. 4.2 «Orts- und Landschaftsbild»), wobei im direkten Umfeld des Planungsperimeters keine entsprechenden Hinweise bestehen.



Abb. 7 Auszug rechtskräftiger Zonenplan 2

Zonenplan Naturgefahren

Im Zonenplan Naturgefahren sind die Gefahrengebiete grundeigentümerverbindlich festgelegt. Der Planungsperimeter befindet sich im Gebiet mit Restgefährdung (innerhalb des Überflutungsgebiets eines 300-jährlichen Hochwassers des Lyssbachs). Für den Planungsperimeter wurde im nördlichen Bereich eine Hochwasserkote von 438.25 m ü. M. festgelegt. Diese bestimmt die minimale Höhe des fertigen Erdgeschossbodens.

Zudem wird der Oberflächenabfluss (gemäss BAFU) mit hinweisendem Charakter in rosa bzw. violette dargestellt.

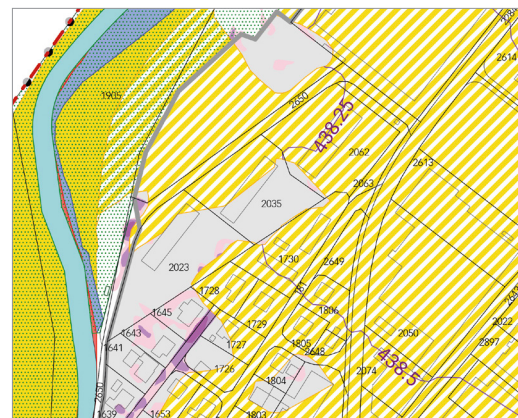


Abb. 8 Auszug rechtskräftiger Zonenplan Naturgefahren

2.2 Übergeordnete Planungen

Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)

Im RGSK Biel-Seeland 2025 sind im Planungsperimeter bzw. dem direkten Umfeld mehrere Massnahmen aufgeführt:

Nr.	Kategorie	Bezeichnung	RGSK- Umsetzungspriorität
BBS.S-UV.01.33	Siedlung, Umstrukturierungsgebiet	Lyss, Bödeli	1 (2025-2031)
BBS.MIV-E.01	Eigene Leistung Verkehr, Studie	Lyss, Zweckmässigkeitsstudie Erschliessung Industriezone LyssNord	1 (2025-2031)
BBS.MIV-E.03	Eigene Leistung Verkehr, Studie	Zweckmässigkeitsstudie N6 BielBern, Verlegung und Ausbau Anschluss Studen	1 (2025-2031)
BBS.ÖV-Str.06	Öffentlicher Verkehr, Übrige Massnahmen ÖV	Studen/Busswil/Lyss, Businfrastruktur in Verbindung mit dem ÖV-Konzept 2035, Phase 1	1 (2025-2031)

Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan wurden für den Planungsperimeter bzw. das direkte Umfeld mehrere Massnahmen festgesetzt:

Nr.	Bezeichnung	Koordinationsstand
Massnahme B_03	Bestehende Logistikknutzung, Lyss Schachen	Festsetzung
Massnahme E_03	Überregionale Verbindungshindernisse für Wildtiere abbauen	Festsetzung
Massnahme D_09	Zunahme der Waldfläche verhindern	Festsetzung

3. GEGENSTAND DER ÄNDERUNG

Um die Bestvariante der Machbarkeitstudie umzusetzen, ist die Aufhebung der bestehenden Überbauungsordnung sowie die Umzonung in eine neue Wohnzone W4 (ohne Attika) erforderlich. Entlang des Industrierings soll die heute geltende Lärmempfindlichkeitsstufe ES III beibehalten werden.

3.1 Zonenplanänderung

Mit der vorliegenden Änderung des Zonenplans 1 wird der Planungssperimeter in die neue Wohnzone W4 (ohne Attika) umgezont. Parallel zum Industriering wird im Bereich der ersten Bautiefe (30 Meter) ein aufgestuftes Gebiet nach Art. 43 Abs. 2 Lärmschutzverordnung, LSV (Erhöhung von ES II auf ES III) festgelegt.



Legende

■ Wirkungsbereich der Zonenplanänderung

Inhalte der Zonenplanänderung

- Wohnzone 2-geschossig W2
- Wohnzone 4-geschossig W4 (neue Zone)
- Zone mit bestehender Überbauungsordnung
- Zone für öffentliche Nutzung
- Verkehrsfläche
- Aufgestuftes Gebiet nach Art. 43 Abs. 2 Lärmschutzverordnung LSV

Hinweise der Zonenplanänderung

- Arbeitszone Aa
- Arbeitszone Ab
- Wald
- Gewässer
- Hecken-, Feld- und Ufergehölz
- Uferschutzplan SFG (UeO 48)

Entlang des Industrierings wird – insbesondere aufgrund der Nähe zum Arbeitsplatzgebiet Lyss Nord – eine «Pufferzone ES III» mit einem Abstand von 30 Meter festgelegt. In diesem Bereich gilt bereits heute die ES III (aufgestuftes Gebiet nach Art. 43 Abs. 2 LSV bzw. ZöN 17). Es wird bewusst auf die Festlegung einer Mischzone (mit ES III) in diesem Bereich verzichtet, da auf dem Areal «Bödeli» eine reine Wohnüberbauung realisiert werden soll.

Die ZöN 17 «Bödeli» wird im südwestlichen Teil reduziert, die weiteren Flächen bleiben unverändert in der ZöN 17 bestehen.

3.2 Baureglementsänderung

Wohnzone W4

Die Wohnzone W4 wird in Art. 212 (Mass der Nutzung; Baupolizeiliche Masse) ergänzt bzw. neu eingeführt. Die baupolizeilichen Masse werden so festgelegt, dass die Erstellung von vier Vollgeschossen zukünftig zulässig ist. Ein zusätzlichen Dachgeschoss oder Attikageschoss ist nicht möglich.

Zone	Abk.	kA	gA	Fh tr	GH	GL	GB	GFZo	UeZ	GZ
Wohnzone	W1	5 m	10 m	4.5 m	8.5 m	25 m	–	0.45	–	–
Wohnzone	W1	5 m	10 m	7.5 m	11.5 m	35 m	–	0.60	–	–
Wohnzone	W3	5 m	12 m	10.5 m	14.5 m	40 m	–	0.85	–	–
Wohnzone	W4	5 m	12 m	14.5 m	14.5 m	40 m	–	1.00	–	–

ZöN 17

Die Bestimmungen zur ZöN 17 «Bödeli» mit dem Zweck Kultur, Freizeit, Quartierspielplatz, Freihalteraum für Umfahrungsstrasse bleiben unverändert bestehen.

3.3 Aufhebung Überbauungsordnung

Mit dem Erlass der vorliegenden Änderung der baurechtlichen Grundordnung wird die Überbauungsordnung 17 «Bödeli», bestehend aus Baulinienplan und Sonderbauvorschriften, aufgehoben. Die Beschlussfassung der Überbauungsordnung erfolgte an der Gemeindeversammlung vom 27.12.1962 und damit durch die Legislative. Die Beschlussfassung zur Aufhebung der Überbauungsordnung liegt somit in der Kompetenz des Grossen Gemeinderats der Gemeinde Lyss, den es 1962 noch nicht gab.

Aufhebung in Zonenplanänderung

Die Aufhebung der Überbauungsordnung im Zonenplan 1 erfolgt durch die Umzonung in die neue Wohnzone W4.

Aufhebung im Baureglementsänderung

Die Aufhebung der Überbauungsordnung im Baureglement erfolgt durch folgende Änderungen:

- Art. 742 (Aufhebung von Vorschriften): Auflistung der Überbauungsordnung Nr. 17 «Bödeli» vom 12.03.1963
- Art A351 (Überbauungsordnungen Ortsteil Lyss): Streichung der Überbauungsordnung Nr. 17 vom 12.03.1963 inkl. dazugehörigem Kommentar.

4. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT (BERICHT NACH ART. 47 RPV)

4.1 Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht und Planungen

Übergeordnetes Recht und Planungen

Das Vorhaben steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der nationalen, kantonalen und regionalen Planungen und Gesetzgebungen. Das Vorhaben fördert den haushälterischen Umgang mit dem Boden und sichert den Raumbedarf für die geplante Umfahrungsstrasse.

Kommunale Richtplanung

Richtplan Verkehr	Im Richtplan Verkehr sind die bestehenden Linienführungen der unterschiedlichen Verkehrsarten sowie das bestehende und geplante Verkehrsregime aufgeführt. Nördlich angrenzend an den Planungssperimeter verläuft ein Wanderweg. Im direkten Umfeld des Planungssperimeters ist die Massnahme S5.1 «Verbindungsstrasse Autobahn T6 / Kantonsstrasse K22» festgelegt. Die vorliegende Planung steht im Einklang mit der Umsetzung des Richtplans Verkehrs.
Richtplan Energie	Der Planungssperimeter befindet sich gemäss Richtplan Energie im Bereich für die Priorisierung der hochwertigen Abwärme sowie Wärmeverbund. Die Massnahme M4 (ZE) sieht den Ausbau des Wärmeverbunds Lyss Nord vor. Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf die Umsetzung des Richtplans Energie.
Städtebaulicher Richtplan Zentrum	Der Planungssperimeter befindet sich ausserhalb des Perimeters des städtebaulichen Richtplans Zentrum.

4.2 Orts- und Landschaftsbild

Inventar der schützenswerten Ortsbilder

Lyss ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder (Fassung 1981) als Ortsbild von regionaler Bedeutung als verstädtertes Dorf von regionaler Bedeutung eingestuft. Der Planungssperimeter liegt ausserhalb des Kartenausschnittes und ist keinem Eintrag (Gebiet, Baugruppe, Umgebungs-Zone, Umgebungs-Richtung) direkt zugewiesen.

Bauinventar

Im kantonalen Bauinventar sind für den Planungssperimeter und sein direktes Umfeld keine Einträge aufgeführt. Im weiteren Umfeld befinden sich einzelne erhaltenswerte Objekte.

Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild

Gemäss der rechtskräftigen baurechtlichen Grundordnung sind heute Gebäude mit 3 bzw. 4 Vollgeschossen zulässig. Mit der vorliegenden Planung werden zukünftig für den gesamten Planungssperimeter viergeschossige Gebäude, ohne zusätzliches Dach- bzw. Attikageschoss, zulässig sein. Die baulichen Möglichkeiten werden somit nur geringfügig erhöht. Die vorgesehene Bebauungsstruktur gemäss Machbarkeitsstudie ordnet sich gut ins Orts- und Landschaftsbild ein.

4.3 Verkehr

Heutige Erschliessung

Der Bahnhof Lyss ist vom Areal «Bödeli» in rund 1.5 Kilometer erreichbar, was einer Gehdauer von rund 20 Minuten bzw. einer Fahrraddauer mit dem Fahrrad von rund 5 Minuten entspricht. Die Bushaltestelle Lyss, Parkschwimmbad ist rund 750 Meter entfernt (Gehdauer von rund 10 Minuten) und wird von der Buslinie Nr. 74, welche zwischen Lyss, Bahnhof und Biel, Bahnhof verkehrt, jeweils im Halbstundentakt bedient. Durch die flache Topografie ist der Bahnhof und das Zentrum von Lyss mit zu Fuss und mit dem Velo gut erreichbar. Der Autobahnzubringer Lyss Nord ist in unter 5 Minuten erreichbar.

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. Der Raumbedarf für die geplante Umfahrungsstrasse ist sichergestellt.

4.4 Lärm

Strassenlärm

Im Lärmbericht von Grolimund Parter AG vom 14. August 2026 wurden die heutigen und zukünftigen Lärmquellen untersucht (Autostrasse T6, geplante Umfahrungsstrasse, Industriering, Industrielärm). Dieser hat aufgezeigt, dass die behördenverbindlich geplante Umfahrungsstrasse und die Autostrasse T6 im nordwestlichen Teil des Planungssperimeters zu einer leichten Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (IGW) in der Nachtperiode führt. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte in der Tagperiode ist nachgewiesen. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte in der Nachtperiode kann jedoch problemlos mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen sichergestellt werden. Daher ist es nicht erforderlich, im Rahmen der vorliegenden Planung bereits konkrete Massnahmen festzulegen

Auszug aus dem Lärmgutachten vom August 2026, Grolimund + Partner AG:

Im Vergleich zur Umfahrungsstrasse ist die Nationalstrasse weniger kritisch, da der Strassenlärm an der Baulinie nur 1 dBA zu hoch ist. Es ist wenig sinnvoll, vorliegend eine Einschränkung für die Nähe der Baulinie zur westlichen Parzellengrenze zu definieren, da solch geringe Überschreitungen mittels gestalterischen oder planerischen Massnahmen zu lösen sind.

Industrie- und Gewerbelärm

Gestützt auf bisherige Lärmmessungen und -beurteilungen im Umfeld des Areals «Bödeli» kann davon ausgegangen werden, dass in Bezug auf Industrie- und Gewerbelärm die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, sofern keine Abstufung von ES III auf ES II erfolgt. In der weiteren Planung ist der Industrie- und Gewerbelärm entsprechend zu berücksichtigen.

Auszug aus dem Lärmgutachten vom August 2026, Grolimund + Partner AG:

Es ist momentan unklar, wie hoch der auf das Areal Bödeli einwirkende Lärm von Feintool sein wird zum Zeitpunkt der Einreichung der Baugesuchsunterlagen der Wohnüberbauung. Denn das Unternehmen plant bis Ende 2025 gemäss Medienberichten die Auslagerung eines Teils ihrer Produktion nach Tschechien. Zudem ist es möglich, dass in den nächsten Jahren weitere strukturelle Veränderungen den Lärm beeinflussen werden.

Festlegungen

Aus der Rückmeldung des AGR vom 17. März 2026 zur Voranfrage der Gemeinde geht hervor, dass eine Zuweisung des gesamten Areals «Bödeli» zur ES III nicht möglich ist. Daher wurde entschieden, eine «Pufferzone» ES III mit einer Breite von 30 Meter entlang des Industrierings festzulegen bzw. beizubehalten. In diesem Bereich gilt bereits heute die ES III (aufgestuftes Gebiet nach Art. 43 Abs. 2 LSV bzw. ZöN 17). Es wird bewusst auf die Festlegung einer Mischzone (mit ES III) in diesem Bereich verzichtet, da auf dem Areal «Bödeli» eine reine Wohnüberbauung realisiert werden soll.

4.5 Naturgefahren

Die Gefahrensituation gemäss Zonenplan Naturgefahren ist bei zukünftigen Vorhaben zu berücksichtigen. Namentlich ist dies die Restgefährdung für eine Überflutung durch ein 300-jährliches Hochwasser des Lyssbachs sowie die festgelegte Hochwasserkote von 438.25 m ü. M.. Der Beibezug der kantonalen Fachstelle ist bei Vorhaben im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung nicht vorgeschrieben.

4.6 Wald

Aufgrund der vorliegenden Planung ist keine zusätzliche Waldfeststellung oder Festlegung einer Waldgrenze gemäss Waldfeststellung nach Art. 10 Abs. 2 WaG erforderlich. Die zukünftige Bebauung muss gegenüber dem westlich angrenzenden Wald den Waldabstand gemäss WaG einhalten.

4.7 Mehrwertabgabe

Gemäss Art. 5 des Raumplanungsgesetzes und Art. 142 des kantonale Baugesetzes sind Planungsvorteile auszugleichen. Massgebend dafür ist das Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) der Gemeinde Lyss vom 1. Mai 2017. Der Mehrwert ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu ermitteln und gegebenenfalls zu erheben.

4.8 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht

Mit der angestrebten Umzonung bietet sich die Chance, ein Areal mit heute geringer Nutzungsdichte im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen in einem angemessenen Mass zu entwickeln und eine zeitgemässe Wohnüberbauung zu erstellen. Die Umzonung des Areals «Bödeli» ist aus raumplanerischer Sicht zu begrüßen.

5. VERFAHREN

5.1 Übersicht und Termine

Die Änderung des Zonenplans und des Baureglements sowie die Aufhebung der bestehenden Überbauungsordnung erfolgen im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG. Dieses umfasst die Mitwirkung, die kantonale Vorprüfung, die öffentliche Auflage, die Beschlussfassung und die Genehmigung. Die Vorprüfung wird gleichzeitig mit der öffentlichen Mitwirkung gestartet werden. Zuständig für den Beschluss der Änderung der baurechtlichen Grundordnung sowie der Aufhebung der Überbauungsordnung ist der Grosse Gemeinderat der Gemeinde Lyss.

Für die vorliegende Planung ist folgender Terminplan vorgesehen:

Entwurf und Konsolidierung der Unterlagen	bis Juli 2026
Behandlung Bau- und Planungskommission, Gemeinderat	August 2026
Öffentliche Mitwirkung	September 2026
Kantonale Vorprüfung	ab September 2026
Auswertung und Bereinigung	April 2027
Behandlung Bau- und Planungskommission, Gemeinderat	Mai 2027
Öffentliche Auflage	Juni 2027
evtl. Einspracheverhandlungen	Juli 2027
Behandlung Bau- und Planungskommission, Gemeinderat	August 2027
Beschlussfassung Grosser Gemeinderat	Herbst 2027
Genehmigung AGR	anschliessend

5.2 Planerlassverfahren

Voranfrage

Im Rahmen der Voranfrage vom 11. Dezember 2025 wurde das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) über die Planungsabsicht sowie den Stand der Planung in Kenntnis gesetzt. Aus der Rückmeldung des AGR vom 17. März 2026 zur Voranfrage der Gemeinde geht hervor, dass eine Zuweisung des gesamten Areals «Bödeli» zur ES III nicht möglich ist.

Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung wird im amtlichen Anzeiger publiziert. Während der 30-tägigen Frist können alle Interessierten Eingaben zur vorliegenden Planung einreichen. Die Eingaben werden in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst und durch den Gemeinderat behandelt.

Vorprüfung

Die Vorprüfungseingabe erfolgt gleichzeitig mit dem Start der Mitwirkung. Die Resultate der Mitwirkung werden dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) nachgereicht. Das AGR prüft die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug der zuständigen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit. Das Ergebnis wird im Vorprüfungsbericht festgehalten. Die Planung wird anschliessend bereinigt.

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.

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.