GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Lyssach

Richtplan Siedlung



Bericht mit Richtplankarte
und Massnahmenblättern

Januar 2022

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

Impressum

Auftraggeber:
Einwohnergemeinde Lyssach
Hubelsgasse 24
3421 Lyssach

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

Bearbeitung:
Thomas Federli, dipl. Geograf
Fabienne Herzog, Geografin MSc

Lyssach\OP Revision 05707\4_Resultate\06_Richtplan Siedlung\05707_RP-S_220112_GE.indd/tf

Inhalt

1. Ausgangslage und Zielsetzung 5
1.1 Anpassungen im übergeordneten Recht 5
1.2 Berechnung des Wohnbaulandbedarfs 5
1.3 Vorgaben zum Kulturlandschutz 6
1.4 Vorranggebiete im RGSK 7

2. Einordnung 9
2.1 Phasen der Ortsplanungsrevision 9
2.2 Grundlage im kantonalen Richtplan 9
2.3 Rechtliche Stellung und Verbindlichkeit 10

3. Zielsetzung 10

4. Massnahmen (behördenverbindlich) 12
4.1 Massnahme 1: Siedlungserweiterungsgebiet Nassi 12
4.2 Massnahme 2: Siedlungserweiterungsgebiet Oberdorf-Zelgli 14
4.3 Massnahme 3: Siedlungserweiterungsgebiet Schulhausstrasse 16
4.4 Massnahme 4: Controlling 18

5. Richtplankarte (behördenverbindlich) 19

Genehmigungsvermerke 22

Anhang: Übersicht Baulandreserven 23

1. Ausgangslage und Zielsetzung

1.1 Anpassungen im übergeordneten Recht

Am 3. März 2013 wurde die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) durch das Schweizer Stimmvolk grossmehrheitlich angenommen. Die Anpassungen im RPG waren einer der Auslöser für die Gesamtrevision des kantonalen Richtplans und für die per 1. April 2017 in Kraft getretene Teilrevision der kantonalen Baugesetzgebung.

Die Gemeinden haben mit dem teilrevidierten Raumplanungsgesetz (RPG) sowie dem kantonalen Richtplan den Auftrag erhalten, die Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) gezielt zu fördern. Die Entwicklung (Bevölkerung und Beschäftigte) soll mehrheitlich innerhalb der bestehenden Bauzonen erfolgen. Einzonungen sind nur noch in gut begründeten Ausnahmefällen vor allem an zentralen Orten, Entwicklungsachsen und in Regionalzentren möglich. Die Bevölkerungsentwicklung soll mehr denn je auf die zentralen Lagen konzentriert werden, entsprechend wurden die Wachstumsprognosen resp. –erwartungen differenziert geregelt.

Auf Stufe Baugesetzgebung wurden insbesondere die Vorgaben zum Umgang mit landwirtschaftlicher Nutzfläche verschärft: Die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen ist nur noch unter bestimmten Voraussetzungen zulässig, zudem muss die Fläche gleichwertig kompensiert werden.

1.2 Berechnung des Wohnbaulandbedarfs

Gemäss dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) der Regionalkonferenz Emmental, 2. Generation vom 31. März 2017 gilt die Gemeinde Lyssach zusammen mit Alchenflüh als Regionalzentrum 4. Stufe und ist damit Bestandteil der Zentrenstruktur gemäss dem kantonalen Richtplan, Massnahmenblatt C_01. Dementsprechend wird der Gemeinde ein vergleichsweise hohes Bevölkerungswachstum von 8 Prozent in den nächsten 15 Jahren zugestanden. Der theoretische Wohnbaulandbedarf liegt bei 2.4 ha, davon abzuziehen sind die unüberbauten Wohnbaulandreserven im Umfang von 1.3 ha (vgl. Anhang).

Zusätzlich in Abzug zu bringen ist wiederum gemäss dem kantonalen Richtplan, Massnahmenblatt A_01 ein Drittel des so genannten Verdichtungspotenzials in Form von Nutzungsreserven. Diese Nutzungsreserven betragen gemäss Angaben des AGR gesamthaft 32’792 m^2 oberirdische Geschossfläche (GFo), was einem Baulandäquivalent von rund 5.9 ha entspricht (Abzug: 2.0 ha).

Unter dem Strich bewegt sich der tatsächliche Baulandbedarf der Gemeinde im negativen Bereich (–0.9 ha) resp. liegt bei null. Obwohl Lyssach als Agglomerationsgemeinde mit entsprechend höheren Wachstumserwar-

tungen gilt, kann die Gemeinde somit kein zusätzliches Bauland einzonen. Die einzige Möglichkeit besteht in einem flächengleichen Abtausch von Baulandreserven.

1.3 Vorgaben zum Kulturlandschutz

Gemäss Art. 8b Abs. 2 BauG dürfen Fruchtfolgeflächen unter den im Bundesrecht festgelegten Voraussetzungen eingezont werden. Nach Art. 30 Abs. 1bis RPV wird vorausgesetzt, dass «ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Einzonung nicht sinnvoll erreicht werden kann». Die Konkretisierung erfolgt wiederum auf kantonaler Stufe in der Bauverordnung: Gemäss Art. 11f Bst. d BauV gelten als aus kantonaler Sicht wichtiges Ziel u.a. «das Schaffen eines kompakten Siedlungskörpers und das Auffüllen von Baulücken» sowie die Siedlungsentwicklung in den prioritären Siedlungsentwicklungsgebieten, insbesondere in den als Festsetzung genehmigten Vorranggebieten Siedlungsentwicklung gemäss den Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepten (RGSK).

Die Gemeinde Lyssach ist gemäss den Angaben des Kantons vollständig von FFF eingeschlossen; einzig die unerschlossenen, für eine Einzonung und Bebauung ungeeigneten Hanglagen gelten nicht als Fruchtfolgeflächen. Ebenfalls nicht den FFF zuzurechnen sind die Grünzonen innerhalb und im Umfeld des Siedlungsgebiets, wobei auch diese Flächen als qualitativ gutes Landwirtschaftsland gelten und deshalb aktuell nicht als Bauland zur Verfügung stehen. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Ausdehnung der Fruchtfolgeflächen.

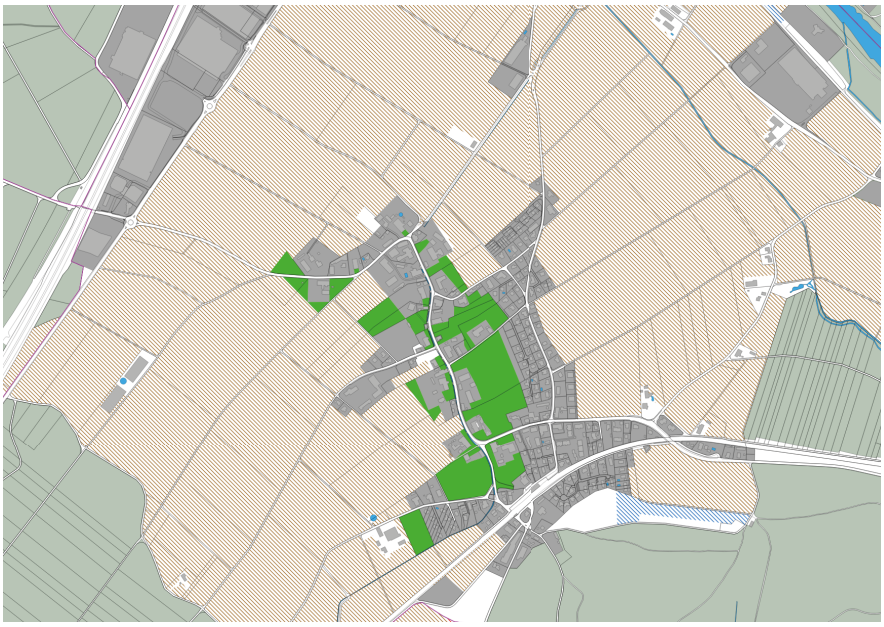


Abb. 1 Die Bauzonen von Lyssach (Bauzonen grau; Grünzonen grün) sind praktisch vollständig von Fruchtfolgeflächen umschlossen (braun resp. blau schraffiert).

Die Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers und das Auffüllen von Baulücken sind in Lyssach – v.a. auch aufgrund des Ortsbildschutzes – keine naheliegenden Optionen, eine Ausnahme bildet hier lediglich die im vorliegenden Richtplan enthaltene Siedlungserweiterung im Bereich der Schulanlagen.

Zwei der im Richtplan bezeichneten Flächen betreffen FFF (Massnahmen Nrn. 1 und 2). Eine allfällige Kompensation der FFF muss zu gegebener Zeit auf Stufe Nutzungsplanung erfolgen, entsprechende Flächen sind vorhanden. In den Massnahmenblättern ist jeweils ein Vermerk enthalten.

1.4 Vorranggebiete im RGSK

Im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) der Regionalkonferenz Emmental, 2. Generation vom 31. März 2017 wurden in der Gemeinde Lyssach zwei so genannte Vorranggebiete Siedlungserweiterung Wohnen bezeichnet. Bei diesen Vorranggebieten handelt es sich um Gebiete, welche sich durch ihre zentrale Lage auf einer Entwicklungsachse und ihre gute Erschliessung auszeichnen. Die Areale liegen in gut erschlossenen Baulücken oder grenzen an kompakte Siedlungsteile. In diesen Arealen soll gemäss RGSK, Massnahmenblatt S3 im Fall einer Einzonung auf Stufe kommunale Nutzungsplanung eine Mindestdichte gemäss den kantonalen Vorschriften festgelegt werden, wobei diese Anforderung ohnehin gilt.

Das Vorranggebiet S3-04 «Nassi» liegt gemäss der Karte zum RGSK an der Burgdorfstrasse im Abschnitt zwischen der bestehenden Bauzone am Lerchenweg und der Storretenstrasse. Das Gebiet S3-05 «Oberdorf-Zelgli» liegt mitten im Dorf im Bereich des Neuhüsliwegs.

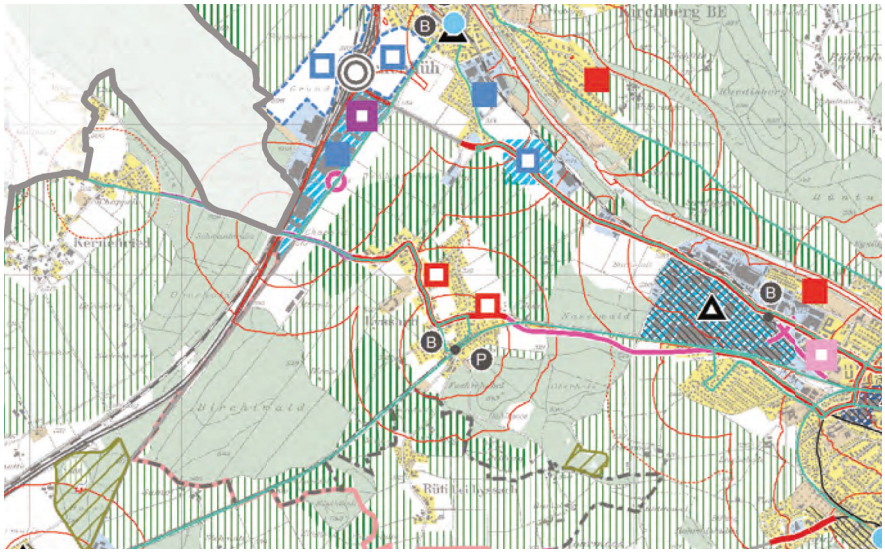


Abb. 2 Ausschnitt aus der Karte zum RGSK: Die beiden roten Quadrate in der Bildmitte bezeichnen die beiden für Lyssach vorgesehenen Vorranggebiete Siedlungserweiterung Wohnen.

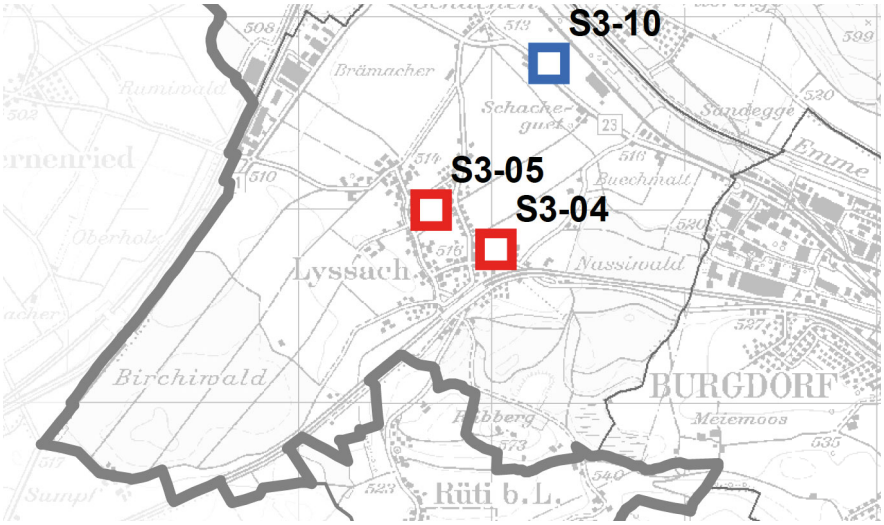


Abb. 3 Ausschnitt als der Karte zum Massnahmenblatt S3 mit den beiden rot markierten Vorranggebieten Siedlungserweiterung Wohnen; auf eine exakte Abgrenzung resp. Verortung der Gebiete wurde auf Stufe RGSK verzichtet.

Beide Areale wurden im RGSK der 2. Generation mit dem Koordinationsstand Vororientierung festgelegt. Als solche werden gemäss der Raumplanungsverordnung des Bundes Massnahmen bezeichnet, welche sich noch nicht in dem für die Abstimmung erforderlichen Mass umschreiben lassen, aber erhebliche Auswirkungen auf die Nutzung des Bodens haben können.

Mangels Kenntnis der künftigen Vorgaben zum Umgang mit Fruchtfolgeflächen, welche per 1. April 2017 als Bestandteil der Teilrevision der Baugesetzgebung erlassen wurden, verzichtete die Regionalkonferenz Emmental (RKE) bei der letztmaligen Überarbeitung des RGSK darauf, die Abklärungen zu den Vorranggebieten weiter voranzutreiben und diese nach Möglichkeit als Festsetzungen zu verankern. Von den insgesamt 38 Vorranggebieten Siedlungserweiterung Wohnen resp. Arbeiten wurde kein einziges als Festsetzung genehmigt.

Die Gemeinde Lyssach hat während der Erarbeitung der vorliegenden Ortsplanungsrevision versucht, die RKE zu einer vorgezogenen Überarbeitung des Massnahmenblatts S3 zu bewegen, wie dies andere Regionen im Kanton ebenfalls beabsichtigen. Gemäss einem Beschluss der Geschäftsleitung der RKE wird eine Anpassung des RGSK jedoch nur für Projekte von regionaler Bedeutung in Betracht gezogen.

Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang, dass das RGSK der 2. Generation einen Siedlungsflächentransfer vorsieht. Konkret hat sich die Stadt Burgdorf entschieden, künftig auf Neueinzonungen zu verzichten, so dass das entsprechende Baulandkontingent verfügbar ist und an die übrigen Agglomerationsgemeinden abgegeben werden könnte. Diese Zusicherung erfolgt jedoch unter der Voraussetzung, dass das Areal des AMP Burgdorf als Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet genutzt werden kann. Diese Voraussetzung ist aktuell und bis auf weiteres nicht gegeben.

2. Einordnung

2.1 Phasen der Ortsplanungsrevision

Die Revision der Ortsplanung gliederte sich im Wesentlichen in zwei Phasen:

Phase 1: Konzeptionelle Planung
In der Phase 1 wurde eine Analyse der Gemeindeentwicklung vorgenommen und daraus entsprechende Ziele für die nächste Planungsperiode abgeleitet. Der vom Gemeinderat verabschiedete Bericht definiert die Rahmenbedingungen sowie die räumlichen und thematischen Entwicklungsschwerpunkte in den Bereichen. Die Stossrichtungen des Berichts dienen als Grundlage für die anschliessende Erarbeitung der Richt- und Nutzungsplanung.

Phase 2: Richt- und Nutzungsplanung
In der Phase 2 wurden die vorgängig definierten Entwicklungsabsichten in die grundeigentümerverbindlichen Instrumente der Nutzungsplanung (Zonenpläne und Baureglement) überführt. Zusätzlich wurde im Hinblick auf die künftige Siedlungsentwicklung der vorliegende Richtplan Siedlung erarbeitet.

2.2 Grundlage im kantonalen Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan, Massnahmenblatt A_01 können Gemeinden, welche das ihr zustehende Baulandkontingent im Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht vollumfänglich genutzt haben, diese Flächen in Form eines Richtplans reservieren:

Wurde im Rahmen der Geltendmachung das zulässige 15-jährige Baulandkontingent nicht ausgeschöpft, sind zusätzliche Ein- und Umzonungen bis zum errechneten Bedarf möglich, wenn diese auf einem vom AGR genehmigten kommunalen Richtplan beruhen.

Im Fall der Gemeinde Lyssach präsentiert sich die Ausgangslage etwas anders: Die Gemeinde kann gemäss den Berechnungen des Kantons aktuell kein zusätzliches Wohnbauland schaffen. Hingegen besteht – mindestens theoretisch – die Möglichkeit eines flächengleichen Abtauschs von Bauland. Voraussetzung ist aufgrund der Fruchtfolgeflächenproblematik die Bezeichnung der Einzonungsfläche als Vorranggebiet Siedlungserweiterung mit Koordinationsstand Festsetzung im RGSK (vgl. Kap. 1.3 und 1.4). Aufgrund der terminlichen Differenzen dieser beiden Vorgänge verschafft sich die Gemeinde mit dem vorliegenden Richtplan die Möglichkeit, den geplanten Abtausch nach erfolgter Anpassung der regionalen Planung im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung vorzunehmen.

Gemäss dem kantonalen Richtplan, Massnahmenblatt A_01 können gestützt auf ein vom Kanton genehmigtes Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Schwerpunkte der Wohnentwicklung bestimmt werden, welche über dem theoretischen kommunalen Bedarf liegen. Dies bedingt jedoch entweder eine Aufnahme als prioritäres Siedlungsentwicklungsgebiet Wohnen in den kantonalen Richtplan (vgl. Massnahmenblatt A_08) oder die Regelung eines innerregionalen Wohnbaulandausgleichs auf Stufe RGSK. Beide Optionen sind vorliegend nicht tauglich: Die Bezeichnung eines Gebiets in der Gemeinde Lyssach als prioritäres Siedlungsentwicklungsgebiet Wohnen von kantonaler Bedeutung ist unwahrscheinlich; ein innerregionaler Ausgleich ist im RGSK Emmental zwar vorgesehen, aufgrund eines Vorbehalts der Stadt Burgdorf aber nicht umsetzbar.[1]

2.3 Rechtliche Stellung und Verbindlichkeit

Der Richtplan Siedlung ist auf strategischer Ebene das Führungsinstrument des Gemeinderates in Bezug auf die künftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde. Die Planung zeigt die langfristige Stossrichtung auf, enthält umsetzungsorientierte Handlungsanweisungen und dient als Grundlage für spätere Teilrevisionen der Grundordnung (Ein- resp. Auszonungen von im Richtplan bezeichneten Arealen).

Der Richtplan (Richtplankarte und Massnahmen) ist nach dem Genehmigungsverfahren für den Gemeinderat verbindlich. Die Umsetzung der einzelnen Massnahmen ist jeweils abhängig von entsprechenden Massnahmen auf regionaler Stufe sowie von umfangreichen Abklärungen hinsichtlich verschiedener Themen (insb. Fruchtfolgeflächen und Ortsbildschutz). Bei allen Massnahmen handelt sich so genannte Vororientierungen.[2]

3. Zielsetzung

Mit dem Richtplan Siedlung verfolgt die Gemeinde folgenden Ziele:

– Möglichkeit, auf den Parz Gbbl. Nrn. 212 (Nassi) oder 779 (Oberdorf-Zelgli) eine Einzonung in noch zu bestimmenden Umfang vornehmen zu können

1 Voraussetzung für Massnahmen des innerregionalen Ausgleichs ist Möglichkeit einer Umnutzung des AMP in Burgdorf; diese Entwicklung ist seit Jahren durch ein Veto des VBS blockiert.

2 Als Vororientierung werden gemäss Art. 5 Abs. 2 Bst. c RPV raumwirksame Tätigkeiten bezeichnet, welche sich noch nicht in dem für die Abstimmung erforderlichen Mass umschreiben lassen, aber erhebliche Auswirkungen auf die Nutzung des Bodens haben können.

– Möglichkeit, auf Parz. Gbbl. Nrn. 209 eine Auszonung in noch zu bestimmenden Umfang vornehmen zu können, wobei diese Fläche nicht zur Kompensation von Wohnbauland dienen kann.

– Möglichkeit, auf Parz. Gbbl. Nr. 437 bei Bedarf eine Einzonung für eine öffentliche Nutzung (voraussichtlich Alterswohnen) in noch zu bestimmenden Umfang vornehmen zu können

4. Massnahmen (behördenverbindlich)

4.1 Massnahme 1: Siedlungserweiterungsgebiet Nassi

Gegenstand
Das Siedlungserweiterungsgebiet Nassi ist im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) der Regionalkonferenz Emmental, 2. Generation, Massnahmenblatt S3 als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen (Gebiet S3-04) mit dem Koordinationsstand Vororientierung bezeichnet. Die Gemeinde plant mittelfristig, eine Teilfläche dieses Vorranggebiets oder eines anderen (Vorrang-) Gebiets einer noch zu definierenden Zone zuzuweisen (Neueinzonung); im Hinblick auf die Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgeflächen stehen aktuell zwei Areale an der Dorfstrasse resp. an der Emmentalstrasse bereit. Die Auszonung des Areals an der Emmentalstrasse könnte zudem den erforderlichen Wohnbaulandbedarf sicherstellen. Mit behördenverbindlichen Festlegung im Zuge der Ortsplanungsrevision wird sichergestellt, dass der flächengleiche Abtausch der Bauzonen erfolgen kann, sobald die Regionalkonferenz das Vorranggebiet mit dem Koordinationsstand Festsetzung beschlossen hat.

Zielsetzung
– Verlegung von bestehenden peripher gelegenen Baulandreserven an einen besser geeigneten Standort (im Sinne des kantonalen Richtplans). – Schaffung von neuem Wohnraum an gut erschlossener Lage in der Nähe des Bahnhofs – Sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrands

Massnahmen	
Nutzung	Wohnnutzung, entlang der Burgdorfstrasse gegebenenfalls gemischte Nutzung Wohnen/Arbeiten
Ortsbau	Landschafts- und ortsbildverträgliche Wohnüberbauung mit angemessener, den Anforderungen der kant. Baugesetzgebung entsprechender Dichte

Umsetzung	
Baurechtl. Grundordnung	Wohnzone oder Wohn- und Gewerbezone, gegebenenfalls Zone mit Planungspflicht (ZPP)
Planungsstand	Absicht Grundeigentümer
Realisierungshorizont	mittelfristig (ab 2024)
Koordinationsstand	Vororientierung
Nächste Schritte	– Koordinationsstand Festsetzung im RGSK Emmental beantragen – Planungs- und Infrastrukturvertrag – evtl. qualitätssicherndes Verfahren

Abhängigkeiten / Koordination	– Koordinationsstand Festsetzung im RGSK – Kompensation Fruchtfolgeflächen – Auszonung Emmentalstrasse

Zuständigkeiten	
Federführung	Einwohnergemeinde Lyssach
Beteiligte	– Regionalkonferenz Emmental – Grundeigentümer

Grundlagen

- Kantonale Baugesetzgebung, insb. Vorgaben zum Schutz des Kulturlands
- Kantonaler Richtplan, Massnahmenblatt A_01
- Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK), 2. Generation vom 31. März 2017

4.2 Massnahme 2: Siedlungserweiterungsgebiet Oberdorf-Zelgli

Gegenstand
Das Siedlungserweiterungsgebiet Oberdorf-Zelgli ist im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) der Regionalkonferenz Emmental, 2. Generation, Massnahmenblatt S3 als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen (Gebiet S3-05) mit dem Koordinationsstand Vororientierung bezeichnet. Die Gemeinde plant mittelfristig, eine Teilfläche dieses Vorranggebiets oder eines anderen (Vorrang-) Gebiets einer noch zu definierenden Zone zuzuweisen (Neueinzonung); im Hinblick auf die Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgeflächen stehen aktuell zwei Areale an der Dorfstrasse resp. an der Emmentalstrasse bereit. Die Auszonung des Areals an der Emmentalstrasse könnte zudem den erforderlichen Wohnbaulandbedarf sicherstellen. Mit behördenverbindlichen Festlegung im Zuge der Ortsplanungsrevision wird sichergestellt, dass der flächengleiche Abtausch der Bauzonen erfolgen kann, sobald die Regionalkonferenz das Vorranggebiet mit dem Koordinationsstand Festsetzung beschlossen hat.

Zielsetzung
– Verlegung von bestehenden peripher gelegenen Baulandreserven an einen besser geeigneten Standort (im Sinne des kantonalen Richtplans). – Schaffung von neuem Wohnraum an gut erschlossener Lage – Einpassung ins schützenswerte Ortsbild (ISOS) – Sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrands

Massnahmen	
Nutzung	Wohnnutzung, gegebenenfalls gemischte Nutzung Wohnen/Arbeiten
Ortsbau	Landschafts- und ortsbildverträgliche Wohnüberbauung mit angemessener, den Anforderungen der kant. Baugesetzgebung entsprechender Dichte (evtl. Reduktion im Sinne von Art. 11c Abs. 2 BauV)

Umsetzung	
Baurechtl. Grundordnung	Wohnzone oder Wohn- und Gewerbezone, gegebenenfalls Zone mit Planungspflicht (ZPP)
Planungsstand	Absicht Grundeigentümer
Realisierungshorizont	mittelfristig (ab 2024)
Koordinationsstand	Vororientierung
Nächste Schritte	– Koordinationsstand Festsetzung im RGSK Emmental beantragen – Planungs- und Infrastrukturvertrag – evtl. qualitätssicherndes Verfahren

Abhängigkeiten / Koordination	– Koordinationsstand Festsetzung im RGSK – Kompensation Fruchtfolgeflächen – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) – Auszonung Emmentalstrasse

Zuständigkeiten	
Federführung	Einwohnergemeinde Lyssach
Beteiligte	– Regionalkonferenz Emmental – Grundeigentümer

Grundlagen

- Kantonale Baugesetzgebung, insb. Vorgaben zum Schutz des Kulturlands
- Kantonaler Richtplan, Massnahmenblatt A_01
- Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK), 2. Generation vom 31. März 2017
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

4.3 Massnahme 3: Siedlungserweiterungsgebiet Schulhausstrasse

Gegenstand
Das Siedlungserweiterungsgebiet Schulhausstrasse befindet sich am westlichen Rand des alten Dorfkerns unmittelbar angrenzend an die Schulanlage und umfasst den noch nicht der Bauzone zugewiesenen Teil der Parzelle Gbbl. Nr. 437. Die Gemeinde plant auf diesem Areal mittel- bis langfristig eine öffentliche Nutzung, im Vordergrund steht dabei das Alterswohnen. Mit behördenverbindlicher Festlegung im Zuge der Ortsplanungsrevision wird sichergestellt, dass die Einzonung während der nächsten Planungsperiode erfolgen kann und die Planbeständigkeit dem Vorhaben nicht im Weg steht. Innerhalb des dreiseitig von Bauzonen umschlossenen Arealteils ist eine Einzonung trotz der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen möglich; die notwendige flächengleiche Kompensation ist gewährleistet.

Zielsetzung
– Schaffung von neuem Wohnraum (insb. für Senioren) an gut erschlossener Lage in der Nähe des Bahnhofs. – Einpassung von Neubauten in das bestehende Ortsbild unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben.

Massnahmen	
Nutzung	Wohnnutzung (insb. Alterswohnen), evtl. öffentliche Nutzung, entlang der Dorfstrasse gegebenenfalls gemischte Nutzung Wohnen/Dienstleistungen
Ortsbau	Landschafts- und ortsbildverträgliche Überbauung mit angemessener Dichte

Umsetzung	
Baurechtl. Grundordnung	Wohnzone oder Wohn- und Gewerbezone, gegebenenfalls Zone mit Planungspflicht (ZPP)
Planungsstand	Absicht Gemeinde
Realisierungshorizont	mittel- bis langfristig (ab ca. 2024)
Koordinationsstand	Vororientierung
Nächste Schritte	– Bedürfnisabklärung, Finanzierung – evtl. qualitätssicherndes Verfahren
Abhängigkeiten / Koordination	– Kompensation Fruchtfolgeflächen (soweit betroffen) – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Zuständigkeiten	
Federführung	Einwohnergemeinde Lyssach
Beteiligte	– Grundeigentümer

Grundlagen

– Kantonale Baugesetzgebung, insb. Vorgaben zum Schutz des Kulturlands
– Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

4.4 Massnahme 4: Controlling

Gegenstand

Der Richtplan Siedlung ist das behördenverbindliche Führungsinstrument für die künftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde. Aufgrund der unterschiedlichen Realisierungshorizonte und der unklaren Absichten werden sich die Inhalte des Richtplans verändern, insbesondere werden Massnahmenblätter nach der Überführung in die Nutzungsplanung obsolet werden. Der Richtplan soll deshalb mindestens in einem 4-Jahres-Rhythmus aktualisiert werden.

Zielsetzung

Die Umsetzung der Massnahmen aus dem Richtplan Siedlung erfolgt gemäss den festgelegten Zeiträumen und in Abstimmung mit den anderen Instrumenten der Ortsplanung.

Massnahmen

- Strategische Ebene: Ermittlung von allfälligen Abweichungen von den Richtplaninhalten
- Operative Ebene: Stand der Umsetzung der Massnahmenblätter
- Ableitung des Handlungsbedarfs

Umsetzung

Realisierungshorizont	Daueraufgabe
Nächste Schritte	Umsetzungscontrolling spätestens 4 Jahre nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision durch das AGR
Abhängigkeiten / Koordination	– Absichten der betroffenen Grundeigentümer und der Gemeinde – Anpassungen der Nutzungsplanung

Zuständigkeiten

Federführung	Einwohnergemeinde Lyssach

5. Richtplankarte (behördenverbindlich)

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Lyssach

Revision der Ortsplanung

Richtplan Siedlung
Plan 1:7500

Januar 2022

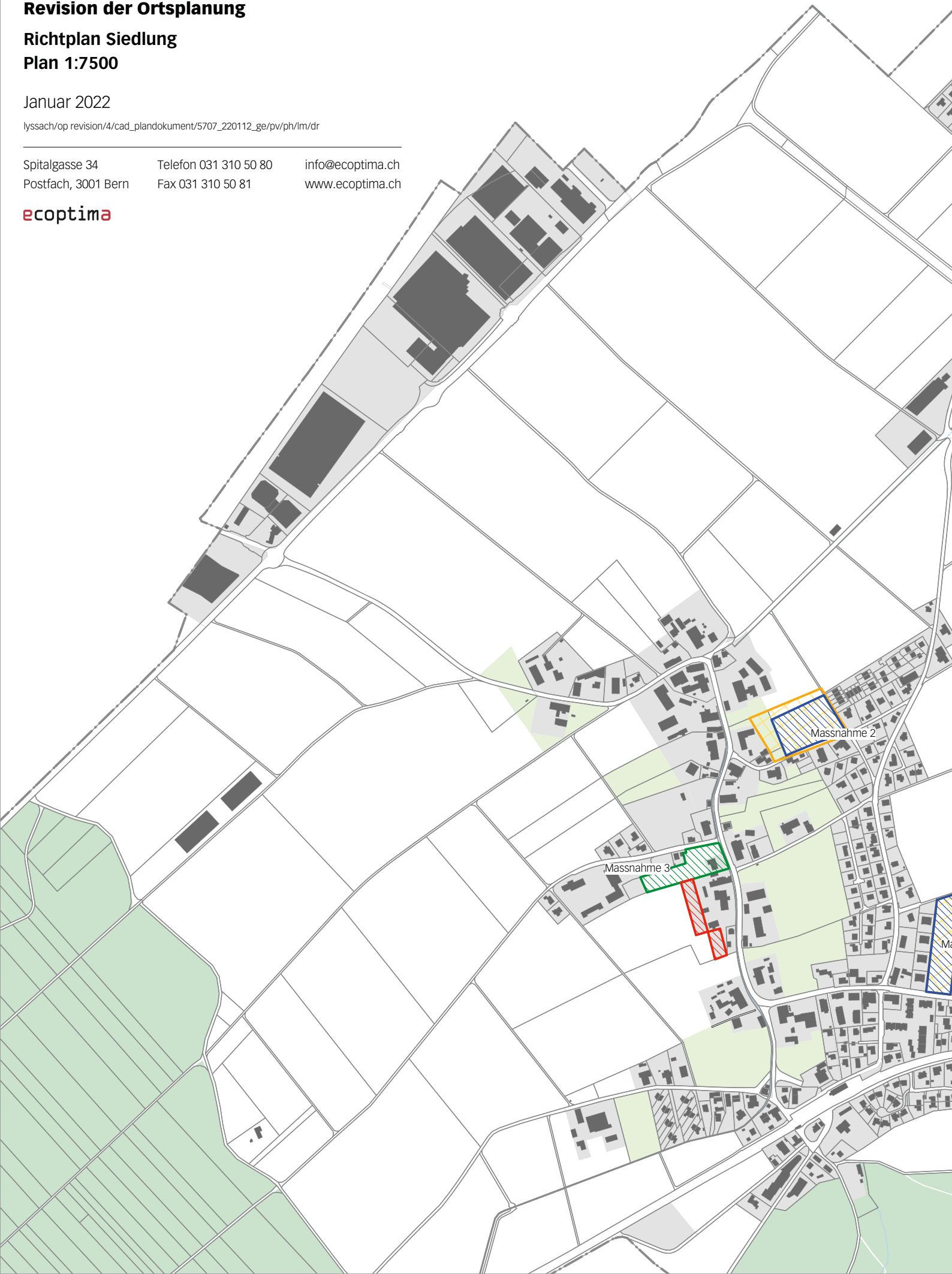
lyssach/op revision/4/cad_plandokument/5707_220112_ge/pv/ph/lm/dr

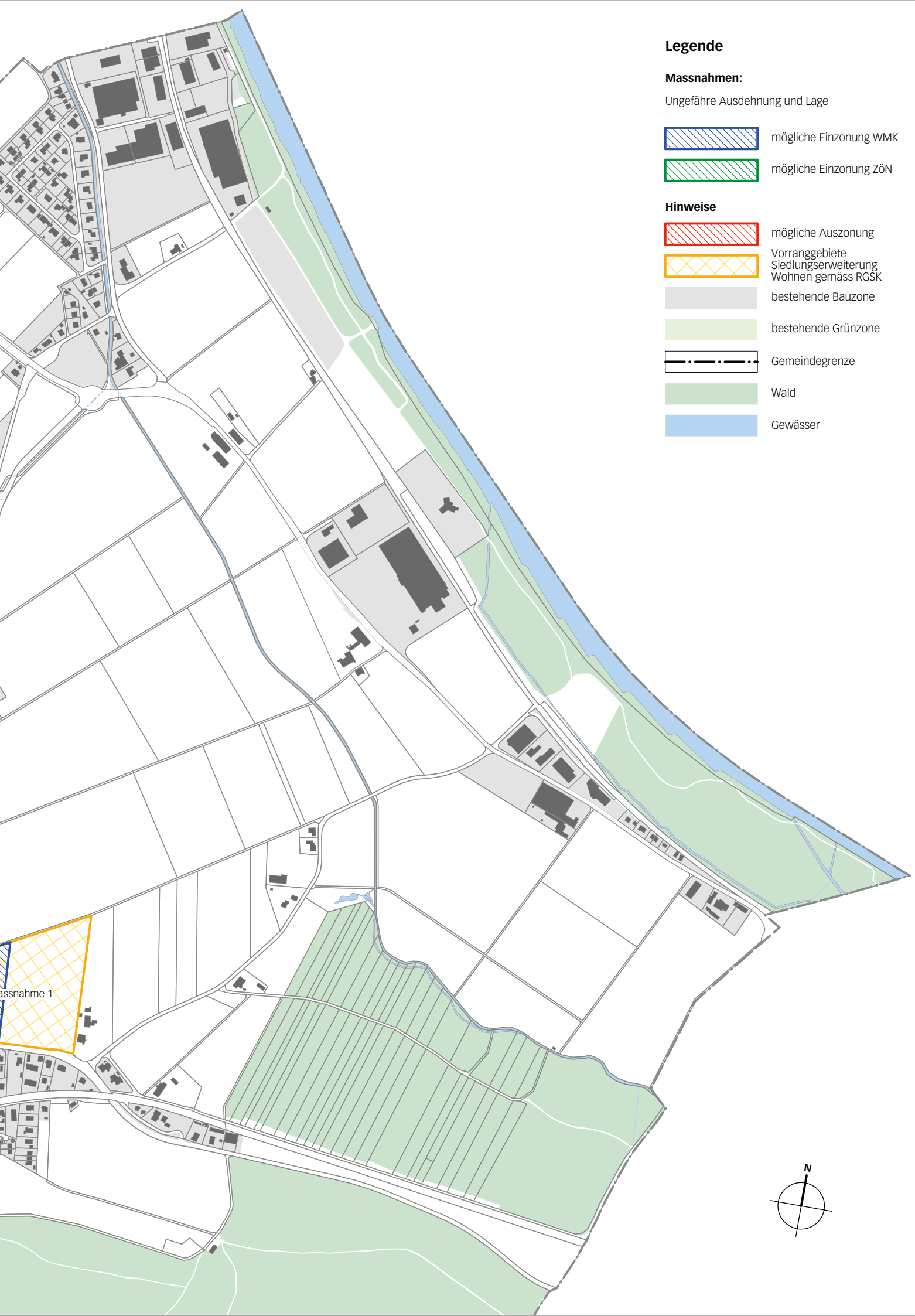
Spitalgasse 34
Postfach, 3001 Bern

Telefon 031 310 50 80
Fax 031 310 50 81

info@ecoptima.ch
www.ecoptima.ch

ecoptima




Legende
Massnahmen:
Ungefähre Ausdehnung und Lage
mögliche Einzonung WMK
mögliche Einzonung ZöN
Hinweise
mögliche Auszonung
Vorranggebiete Siedlungserweiterung Wohnen gemäss RGSK
bestehende Bauzone
bestehende Grünzone
Gemeindegrenze
Wald
Gewässer
assnahme 1
N

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	7. Juni bis 9. Juli 2018
Vorprüfung	23. Januar 2020
Beschlossen durch den Gemeinderat	1. November 2021
Der Präsident	Der Sekretär
Andreas Eggimann	Stefan Flückiger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lyssach,

Der Gemeindeschreiber

Stefan Flückiger

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

ecoptima
RAUM · VERKEHR · UMWELT · RECHT

Revision der Ortsplanung

Baulandreserven

Nr.	Strasse	Typ	Parz. Nr.	Zonen-code	Zone	Fläche gesamt (AGR)	Fläche un-überbaut nach Prüfung	WMK an-rechenbar effektiv	Begründung, Bemerkungen
1	Neuhüsliweg	Parz.	300	2	Wohnzone W2	414	0	0	überbaut
2	Schulhausstrasse	Parz.	656	2	Wohnzone W2	737	0	0	überbaut
3	Burgdorfstrasse	Teilparz.	356	2	Wohnzone W2	1'965	0	0	überbaut (Parkplatz) resp. genutzt (Garten)
4	Burgdorfstrasse	Teilparz.	248	2	Wohnzone W2	2'014	1'188	1'188	teilweise überbaut (Hauptbau)
5	Gässli	Parz.	106	2	Grünzone (vorher Wohnzone)	2'280	0	0	Umzonung zu Grünzone
6	Burgdorfstrasse	Teilparz.	281	6	Wohn-/Gewerbezone WG2	2'410	575	575	teilweise überbaut (Hauptbau, Garten)
7	Brunnackerstrasse, Saunweg	Teilparz.	51	6	Wohn-/Gewerbezone WG2	4'464	1'243	1'243	Garten/Kleinbauten, Parkplatz
8	Kirchbergstrasse, Emmentalstrasse	Parz.	610	6	Wohn-/Gewerbezone WG2	3'560	3'560	3'560	
9	Kirchbergstrasse	Teilparz.	327	10	Dorfzone D1	2'035	564	564	teilweise Parkplatz
10	Kirchbergstrasse	Teilparz.	475	10	Dorfzone D1	2'592	0	0	überbaut (Wohnhaus)
11	Emmenweg	Teilparz.	537	15	Zone für DL und Kleingewerbe	11'741	8'500	0	teilweise überbaut
12	Kirchbergstrasse, Emmentalstrasse	Parz.	571	15	Industriezone I2	6'346	6'346	0	
13	Schachenstrasse	Parz.	627	15	Industriezone I2	8'585	8'585	0	
14	Moserstrasse	Parz.	991	15	Industriezone	2'833	2'833	0	
15	Schachenstrasse	Parz.	1018	15	Industriezone I2	17'555	17'555	0	
16	Bernstrasse	Parz.	986	15	Industriezone	15'677	0	0	PP Lyssach-Center
17	Schachenstrasse, Gewerbestrasse	Teilparz.	4	15	Industriezone I2	4'356	1'656	0	teilweise überbaut (Hauptbau)
18	Schachenstrasse	Teilparz.	253	15	Industriezone I2	8'253	4'325	0	teilweise überbaut
19	Bernstrasse	Parz.	878	15	Industriezone I1	2'958	0	0	P+R
20	Schulhausstrasse	Parz.	277	16	Zone für öffentliche Nutzung	882	882	0	
21	Gässli	Parz.	1036	2	Wohnzone W2	450	450	450	
22	Gässli	Parz.	1035	2	Wohnzone W2	438	438	438	
23	Gässli	Parz.	1034	2	Wohnzone W2	600	0	0	überbaut
24	Brunnackerstrasse	Teilparz.	279	2	Wohnzone W2	> 300	0	0	Vorgarten zu erhaltenswertem Gebäude, lärmbelastet
25	Ramsiweg	Teilparz.	61	6	Wohn-/Gewerbezone WG2	> 300	0	0	Streifen von 12 m Breite nicht zweckmässig bebaubar
26	Breitmoosstrasse	Teilparz.	292	6	Wohn-/Gewerbezone WG2	> 300	0	0	Areal befindet sich unmittelbar an der Bahnlinie, nicht erschliessbar
27	Burgdorfstrasse	Teilparz.	356	2	Wohnzone W2	> 300	0	0	überbaut (Gewerbe mit Umschlagplatz)
28	Hubelgasse	Teilparz.	996	6	Wohn-/Gewerbezone WG2	> 300	0	0	überbaut (Wohnhaus)
29	Hubelgasse	Teilparz.	405	6	Wohn-/Gewerbezone WG2	> 300	570	570	teilweise überbaut
30	Hubelgasse	Teilparz.	364	6	Wohn-/Gewerbezone WG2	> 300	0	0	Parkplatz Gemeindeverwaltung, Spielplatz und Bauerngarten
31	Hubelgasse	Teilparz.	421	6	Wohn-/Gewerbezone WG2	> 300	670	670	teilweise überbaut
32	Mittelweg	Teilparz.	155	10	Dorfzone D1	> 300	0	0	Garage, Restfläche nicht bebaubar
33	Dorfstrasse	Teilparz.	85	10	Dorfzone D1	> 300	560	560	teilweise überbaut
34	Zelgliweg	Teilparz.	488	2	Wohnzone W2	> 300	0	0	Streifen von 13 m Breite nicht zweckmässig bebaubar
35	Zelgliweg	Teilparz.	493	2	Wohnzone W2	> 300	0	0	Streifen von 13 m Breite nicht zweckmässig bebaubar, nicht erschliessbar
36	Schachenstrasse	Teilparz.	420	6	Wohn-/Gewerbezone WG2	> 300	0	0	Baumbestand, Kreisel, Gewässerraum, insgesamt nicht bebaubar
37	Kirchbergstrasse	Teilparz.	330	6	Wohn-/Gewerbezone WG2	> 300	480	480	ungünstige Parzellenform, Gebäude im nördlichen Teil möglich
38	Schachenstrasse	Teilparz.	284	6	Wohn-/Gewerbezone WG2	> 300	0	0	Fläche wird als Garten genutzt (inkl. Folientunnel und Bäume)
	Total						60'980	10'298	

ecoptima ag, 13.10.2021 / tf