



Gemeinde Lüscherz

Zonenplanänderung

Einzonung teilüberbaute Gebiete Parzellen 137,633,144

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



23.03.2026, Öffentliche Auflage

infraconsult

Raum und Mobilität
Umwelt
Gesellschaft und Wirtschaft
Public Management
Kommunikation

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27, CH-3013 Bern
+41 31 359 24 24
icag@infraconsult.ch
infraconsult.ch

**Titelbild**

Luftbild betroffenes Gebiet der Gemeinde Lüscherz BE (Quelle: swisstopo)

Auftraggeberin

Gemeinde Lüscherz
Hauptstrasse 19
2576 Lüscherz

Bearbeitende IC Infraconsult AG

Sandro Rätzer
Natalie Kaiser

Bezug

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27
CH-3013 Bern

| Datum | Status | Adressat | Bemerkungen |
|------------|---------------------|--|-------------|
| 19.05.2025 | Mitwirkung | Gemeinde und Bevölkerung Lüscherz | |
| 09.07.2025 | Vorprüfung | AGR | |
| 23.03.2026 | Öffentliche Auflage | Bevölkerung/Einspracheberechtigte Lüscherz | |

1946.08 / 19.05.2025 / A / Kai
\\zih\proj\1000\1946.08_lüscherz_zp-änderung_teilüberbaute_geb\01_prod\erläuterungsbericht\20250502_lüscherz_erläuterungsbericht.docx



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----|------------------------------|---|
| 1. | Ausgangslage | 4 |
| 2. | Zonenplanänderung | 5 |
| 3. | Beurteilung der Auswirkungen | 7 |
| 4. | Verfahren | 9 |

Anhang

| | | |
|----|--|----|
| A1 | Bericht Mitwirkung | 11 |
| A2 | Gesamtübersicht potentielle Einzonungen überbauter Flächen sowie Baulücken | 14 |

Dokumente Zonenplanänderung

| | |
|---|---|
| A | Zonenplan-Ausschnitt: Einzonung teilüberbaute Gebiete |
| B | Erläuterungsbericht |

1. Ausgangslage

Ausgangslage

In Folge fehlender Nachfolgelösung musste der Landwirtschaftsbetrieb auf der Parzelle 137 aufgegeben werden. Um die künftige Nutzung der bereits bebauten Teilflächen der Parzellen 137, 633 und 144 (2'954 m²) im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen zu ermöglichen, soll das überbaute Gebiet in die gemischte Wohn- und Arbeitszone eingezont werden.

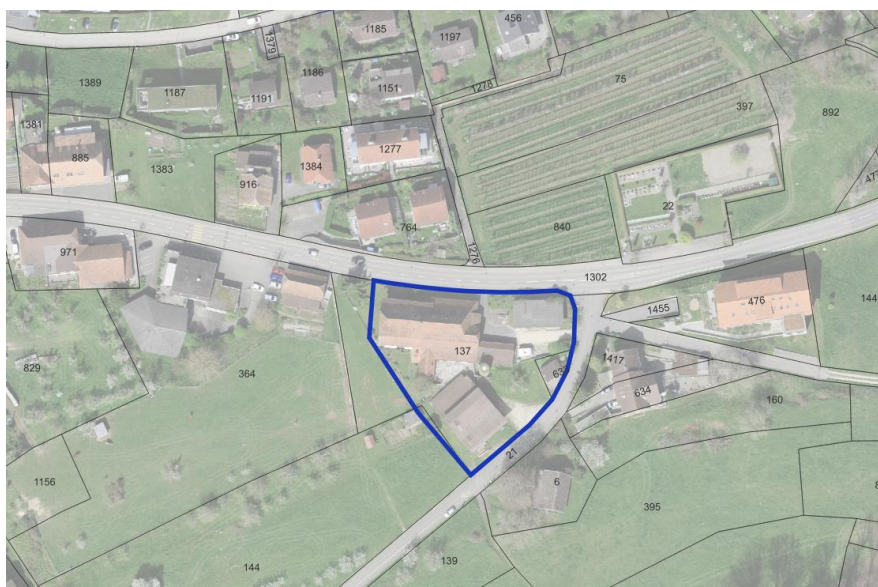


Abbildung 1: Luftbild mit Perimeter der betroffenen Teilfläche in blau (Quellen: Swisstopo und AGI BE)

Zentrumsnahe ländliche Gemeinde

Lüscherz liegt im Raumtyp «zentrumsnahe ländliches Gebiet» (Raumkonzept Kanton Bern, 2022). Die Gemeinde verfügt anhand der Ermittlung gemäss kantonalem Richtplan über keinen tatsächlichen Wohnbaulandbedarf. Basierend auf den rechtlichen Grundlagen können bereits bebaute Flächen ohne Anrechnung von Wohnbaulandbedarf eingezont werden, solange in der Regel der kleine Grenzabstand (5m) eingehalten wird.

Gesamtübersicht Nutzungsreserven

Im Sommer 2023 hat Lüscherz eine Voranfrage zum vorliegenden Planungsgegenstand beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) eingereicht. Entsprechend Rückmeldung des AGR hat die Gemeinde anschliessend im Jahr 2024 eine Übersicht zu potenziellen Einzonungen von überbauten Flächen und Baulücken erstellt (siehe Anhang A2). Gemäss einer Umfrage bei den betroffenen Landeigentümerinnen und Landeigentümern besteht aktuell einzig im oben erwähnten Gebiet (vgl. Abbildung 1) ein Interesse an der Zuweisung von weitgehend überbautem Gebiet in die Bauzone.

Bezüglich der Einzonung von Baulücken hat einzig die Landeigentümerin der Parzelle Nr. 1194 Interesse an einer Einzonung bekundet. Da diese Parzelle nur einen kleinen Bereich der Baulücke ausmacht, kann die Einzonung nicht vorgenommen werden. Baulücken können nur als Gesamtes eingezont werden.

Einzelne Zonenplanänderung

U.a. basierend auf dieser Gesamtübersicht hat der Gemeinderat beschlossen, dass zurzeit kein Handlungsbedarf für eine Gesamtrevision der Ortsplanung vorliegt. Es erfolgt ein ordentliches Zonenplanänderungsverfahren (siehe Kapitel 4).

Die geltende baurechtliche Grundordnung wurde im Jahr 2011 genehmigt. Die Ausscheidung von Gewässerräumen sowie die Anpassung der Begriffe und Messweisen (BMBV) im Bau- und Nutzungsreglement sind in einer Teilrevision der Ortsplanung in der Umsetzung (aktueller Stand: Genehmigungsverfahren).

2. Zonenplanänderung

Ermittlung bebaute Fläche

Die Ermittlung der bebauten Fläche auf den Parzellen 137, 633 und 144 ist anhand der Parzellengrenzen und des kleinen Grenzabstands bestimmt worden (siehe Abbildung 2). Auf einem Reststück zwischen den bestehenden Gebäuden ist nicht mehr genügend Fläche für ein Hauptgebäude (min. 10 x 10 m) vorhanden, daher wird es mit eingezont.

Um unterirdische Bauten und Anlagen sicherzustellen, wurde bei der Einzonung ein kleiner Grenzabstand von 5 m mit einbezogen. Diese zu den Gebäuden parallel verlaufenden Grenzabstände haben zur Folge, dass die Einzonungsfläche bei der Parzelle 144 ein geringfügiges Teilstück tangiert.

Auf dem Reststück auf Parzelle 137 ist kein Hauptgebäude (min. 10 x 10 m) mehr möglich, daher wird es mit eingezont.

Einzonung über Parzellengrenze (geringfügige Einzonung der Parzelle 144) mit Grenzabstand von 5 m, um unterirdische Bauten und Anlagen sicherzustellen.

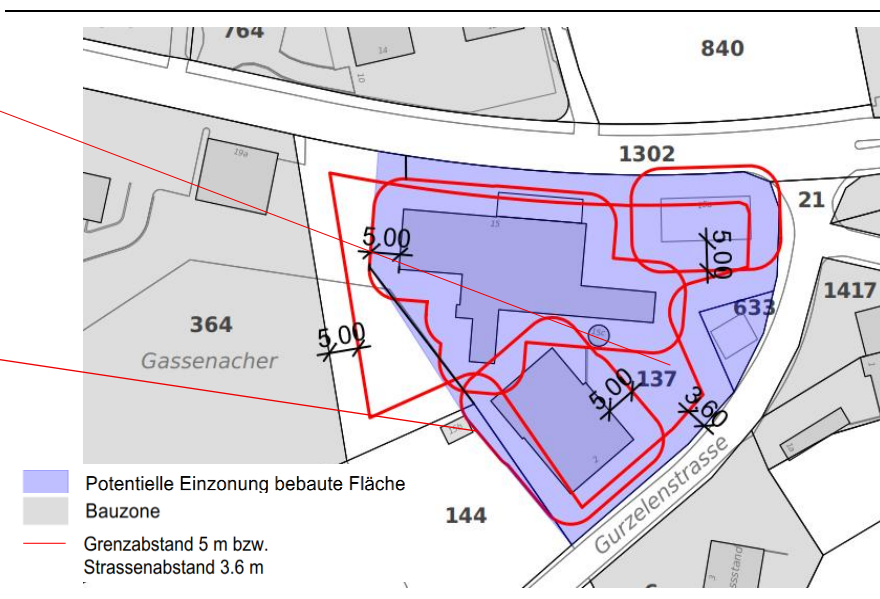


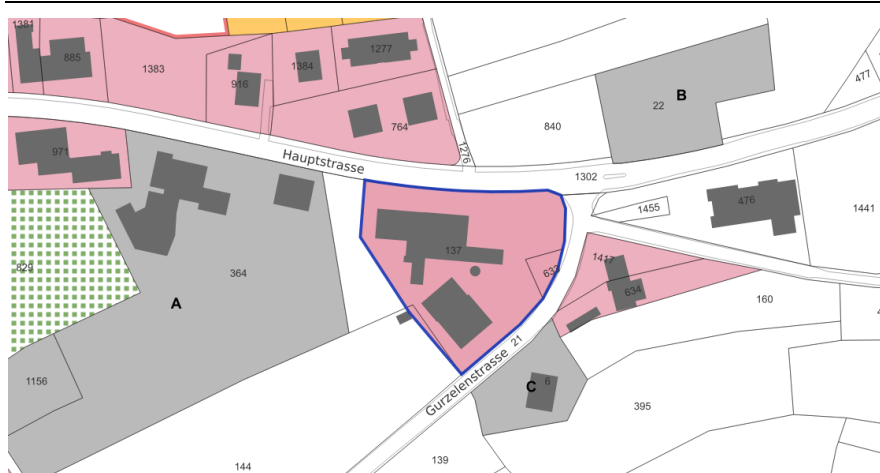
Abbildung 2: Ausschnitt (Anhang A2)

Zonenplanänderung

Die Einzonung der bereits überbauten Fläche umfasst 2'954 m². Die Fläche, welche heute der Landwirtschaftszone zugeordnet ist, wird neu der gemischten Wohn- und Arbeitszone zugeordnet. Wohn- und Arbeitszonen sind gemäss Art. 7 des kommunalen Bau- und Nutzungsreglements der «Wohnnutzung und damit verträglichen, mässig störenden Geschäfts-, Dienstleistungs- und Produktionsnutzungen vorbehalten».



Abbildung 3: Ausschnitt bestehender Zonenplan vor der Änderung (Legende vgl. Abbildung 4)



| | |
|---|--|
| Festlegungen neu | Festlegungen bestehend |
| WA Gemischte Wohn- und Arbeitszone | WII Wohnzone |
| Hinweise | WA Gemischte Wohn- und Arbeitszone |
| Messpunkt Koordinaten | A Mühlezone |
| Perimeter Zonenplanänderung | ZöN Zone für öffentliche Nutzungen A- E |
| Parzellengrenzen | BHZ Bauernhofzone |
| Gebäude | LWZ Landwirtschaftszone |
| Wald | ZPP Zone mit Planungspflicht 1- 3 |
| Erhaltenswerte Baudenkmäler / K-Objekte kant. Bauinventar | Ortsbild-Schutzperimeter |

Abbildung 4: Ausschnitt Zonenplan mit Änderung



3. Beurteilung der Auswirkungen

| | |
|---|--|
| Siedlungsentwicklung nach innen ermöglichen | Mit der Einzonung der bereits überbauten Flächen in eine gemischte Wohn- und Arbeitszone wird die baurechtliche Voraussetzung für die Entwicklung der betroffenen Fläche unabhängig einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung geschaffen. Seitens Eigentümerschaft liegen bereits Projektvarianten vor, die tatsächliche Aktivierung des Innenentwicklungspotenzials liegt auf Hand. |
| Erschliessung Mobilität | Die neu ausgeschiedene Bauzone ist bereits ausreichend erschlossen. Das Gebiet ist der Erschliessungsgüteklasse F für den Öffentlichen Verkehr zugeordnet. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr ist über die Hauptstrasse und die Gurzelenstrasse gegeben. |
| Erschliessung Abwasser | Die Parzellen 137 und 633 wurden in der Generellen Entwässerungsplanung GEP der Einwohnergemeinde Lüscherz als Liegenschaft im Trennsystem berücksichtigt. Die Schmutz- und Regenabwasserkanalisation in der Hauptstrasse und Gurzelenstrasse weisen eine genügende Kapazität aus. Beide Kanalisationen in der Hauptstrasse wurden mit der Sanierung der Hauptstrasse 2003 neu erstellt und saniert. |
| Erschliessung Wasserversorgung | <p>Die Gemeinde Lüscherz ist im Wasserverbund Grosses Moos WAGROM angeschlossen, welche das primäre Wasserversorgungsnetz betreibt und die Versorgungssicherheit gewährleistet. Die Einwohnergemeinde Lüscherz verfügt daher über keine Generelle Wasserversorgungsplanung GWP, da die Gesamtplanung in der Hand der WAGROM liegt und genügend Wasser durch die WAGROM zur Verfügung gestellt werden kann. Die geplante Einzonung hat einen marginalen Wassermehrverbrauch zur Folge, resp. es hatte bereits einen Verbraucher. Es besteht ein Hausanschluss ab der Gurzelenstrasse (DN 125 mm) und zudem ist ein Anschluss ab der Hydrantenleitung Nr.1 an der Hauptstrasse möglich.</p> <p>Die Liegenschaft verfügt über mehrere private Quellwasserbezüge, deren Nutzung der Einwohnergemeinde Lüscherz bekannt ist, und dessen Wasser bei Leerlauf in die Regenabwasserkanalisation abgeführt werden muss.</p> |
| Lärmschutz | Umliegende Parzellen sind der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II (ZÖN A und B) oder ES III (LWZ, WA, ZÖN D) zugewiesen. In der gemischten Wohn- und Arbeitszone WA gilt gemäss Art. 7 Bau- und Nutzungsreglement BNR auch die ES III. |
| Naturgefahren | Für die Fläche der Einzonung ist keine Gefährdung durch Naturgefahren bekannt (Zonenplan Gefahrengebiete, Perimeter A und synoptische Gefahrenkarte gemäss kantonaler Geoinformation). Entlang der Strassen und an der Südfassade des Gebäudes Hauptstrasse 15 kann sich bei Starkniederschlägen oberflächlich abfliessendes Wasser ansammeln (siehe Abbildung 5). |



Abbildung 5: Ausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Quelle: Bundesamt für Umwelt)

Geringfügige
Beanspruchung von
Kulturland

Eine geringfügige Fläche der Einzonung von ca. 74 m² ist von Kulturland betroffen. Gemäss der Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung» (AGR, 2017) handelt es sich hierbei um eine geringfügige Beanspruchung (Grenzwert ist 300 m²). Es muss in diesem Fall der Nachweis erbracht werden, dass der angestrebte Zweck ohne Beanspruchung von Kulturland nicht sinnvoll erreicht werden kann (Standortnachweis). Im vorliegenden Fall ist die geringfügige Beanspruchung wie folgt begründet: Die Einzonung der überbauten Teilbereiche auf Parzelle 137 beinhaltet unter anderem die Gebäude Nr. 15 und 2. Es ist dabei sinnvoll, dass zum Gebäude der kleine Grenzabstand von 5 m mit eingezont wird. Damit sind z.B. für an das Gebäude angrenzende unterirdische Bauten und Anlagen sichergestellt. Dadurch ist auch ein sinnvoller Gebäudeabstand zur Landwirtschaftszone sichergestellt.

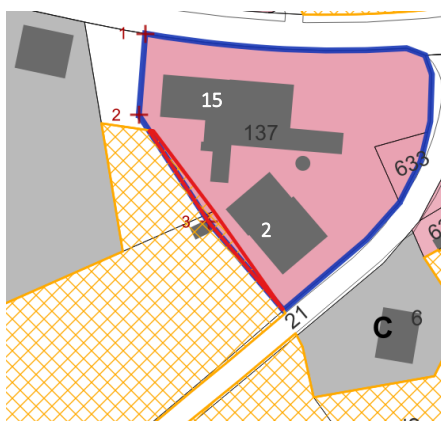


Abbildung 6: geringfügige Beanspruchung von Kulturland



Mehrwertabgabe

Der Ausgleich von Planungsvorteilen ist im kantonalen Baugesetz geregelt. Die Gemeinde Lüscherz verfügt über kein Mehrwertabgabereglement. Daher ist Art. 142 Abs. 5 des Baugesetzes (BauG) massgebend: «Die Gemeinden, die kein Reglement erlassen haben, erheben nach den Bestimmungen dieses Gesetzes bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 20 Prozent des planungsbedingten Mehrwerts». Art. 142a Abs. 4 BauG hält zudem fest: «Beträgt der planungsbedingte Mehrwert bei einer Einzonung weniger als 20'000 Franken, wird keine Mehrwertabgabe erhoben (Freigrenze).»

Gemäss Art. 142c Abs. 1 BauG wird die Mehrwertabgabe bei einer Einzonung fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung oder durch Veräusserung realisiert wird. Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung des Landes wird die Abgabe anteilmässig fällig (Art. 142c Abs. 2 BauG).

Beim vorliegenden Planungsgeschäft handelt es sich um eine Einzonung. Daher musste für die eingezonte Fläche der Mehrwert ermittelt werden. Einerseits um zu prüfen, ob der Mehrwert unter der Freigrenze liegt und andererseits wie hoch er ausfällt. Geprüft wurde lediglich die Teilparzelle 137. Die beiden von der Einzonung betroffenen Parzellen Nr. 633 und 144 sind aufgrund ihrer sehr geringen Grösse (102 m² bzw. 74 m²) nicht relevant für die Prüfung des Mehrwerts.

Die durchgeführte Verkehrswertschätzung hat für die Teilparzelle Nr. 137 ergeben, dass der Mehrwert aus der Planungsmassnahme deutlich die Freigrenze überschreitet. Daher wird eine Mehrwertabgabe von 20 Prozent des planungsbedingten Mehrwerts erhoben.

Gemäss Art. 142d BauG informiert die Gemeinde die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der mehrwertbegründenden Planung über die zu erwartende Mehrwertabgabe.

Sobald die Planung rechtskräftig wird, erlässt die Gemeinde die Verfügung über die Mehrwertabgabe.

4. Verfahren

Planerlassverfahren

Die Zonenplanänderung erfolgt im ordentlichen Planerlassverfahren gemäss kantonaalem Baugesetz (Art. 57a ff. BauG; Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschluss Gemeinderat und Gemeindeversammlung, Genehmigung AGR).

Voranfrage

Im Sommer 2023 wurde eine Voranfrage zum vorliegenden Planungsgegenstand beim Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR eingereicht. Die Rückmeldung war grundsätzlich positiv und enthielt Auflagen für die weitere Planung.

Mitwirkung

Die Zonenplanänderung lag vom 2. Juni 2025 bis am 1. Juli 2025 bei der Gemeindeverwaltung öffentlich zur Einsichtnahme auf. Es gingen zwei Mitwirkung ein. Ein Mitwirkungsbericht wurde verfasst (siehe Anhang 1). Die Mitwirkung hat zu keiner Anpassung in der Zonenplanänderung geführt.



| | |
|----------------------------------|---|
| Vorprüfung | Die Gemeinde hat die Unterlagen der Revision der Ortsplanung am 5. August 2025 beim AGR zur Vorprüfung eingereicht. Die Unterlagen wurden aufgrund des Vorprüfungsberichts vom 21. November 2025 zuhanden der öffentlichen Auflage bereinigt. |
| Öffentliche Auflage | folgt |
| Beschluss Gemeinderat | folgt |
| Beschluss Gemeindeversammlung | folgt |
| Genehmigung AGR | folgt |



Anhang

A1 Bericht Mitwirkung

Mitwirkungsunterlagen und -frist

Die Mitwirkungsunterlagen lagen vom 2. Juni 2025 bis am 1. Juli 2025 in der Gemeindeverwaltung in Lüscherz während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten öffentlich auf. Sie konnten auch auf der Homepage der Gemeinde unter www.luescherz.ch eingesehen bzw. heruntergeladen werden.

Folgende Unterlagen waren Bestandteil der Mitwirkung:

- Zonenplanänderung
- Erläuterungsbericht

Publikation

Das Mitwirkungsverfahren war im amtlichen Anzeiger ausgeschrieben und auch auf der Homepage der Gemeinde angekündigt.

Mitwirkungsfrist und Eingabefrist der Stellungnahmen

Stellungnahmen konnten bis am 1. Juli 2025 schriftlich an die Gemeindeverwaltung Lüscherz, Hauptstrasse 19, 2576 Lüscherz, gerichtet werden.

Mitwirkende

Es gingen 2 Mitwirkungen ein. Eine von Peter Gutmann und eine von Michael Grimm.



Stellungnahme

| Nr. | Mitwirkung | Stellungnahme Gemeinderat |
|-----|--|--|
| 1 | Peter Gutmann, Badstrasse 11, 4552 Derendingen | |
| | <p>Der Grundeigentümer stellt den Antrag zur Einzonung seiner Parzelle Nr. 892 und bittet den Gemeinderat um eine wohlwollende Prüfung im Rahmen der bevorstehenden Ortsplanungsrevision.</p> <p>Als Begründung fügt der Mitwirkende folgende Punkte an:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Das Grundstück liegt in hervorragender Lage am Dorfeingang von Lüscherz, auf der rechten Seite der Hauptstrasse aus Biel kommend. Mit einer Fläche von 2'118 m² und einem einzigartigen Blick auf den Bielersee bietet es beste Voraussetzungen für eine sinnvolle bauliche Nutzung.▪ Eine gezielte Entwicklung dieser Parzelle schafft für die Gemeinde Lüscherz einen Mehrwert, sei es durch die Stärkung des Wohnangebots oder die attraktive Gestaltung des Ortseingangs.▪ Aufgrund der idealen Lage eignet sich das Grundstück insbesondere für ein Mehrfamilienhaus, das modernen Wohnraum in einer naturnahen Umgebung ermöglichen würde. <p>Der Mitwirkende fügt weiter an, dass er diesen Frühling die Parzelle 1383 verkauft hat und dort ein Mehrfamilienhaus für 7 Familien entstehen soll, ein ähnliches Projekt sei auch mit der Parzelle 892 geplant.</p> | <p>Das Begehren des Mitwirkenden steht nicht im Zusammenhang mit der vorliegenden Zonenplanänderung. Dennoch nimmt der Gemeinderat den Einzonungsantrag zur Kenntnis und informiert, dass der Gemeinderat in absehbarer Zeit keinerlei Einzonungen prüfen wird. Auch wenn irgendwann einmal eine Ortsplanungsrevision angegangen wird, stehen aktuell nicht Einzonungen für Wohnen im Zentrum.</p> <p>Mitunter ein Grund dafür ist, dass die Einzonung der heute in der Landwirtschaftszone liegenden Parzelle 892 in eine Zone mit Wohnnutzung nur möglich wäre, wenn anderweitig flächengleich eine unüberbaute Wohnzone ausgezont würde. Diese vom Kanton vorgegebene Kompensationspflicht ist dem Umstand geschuldet, dass die Gemeinde, Stand heute, zu viele bestehende Baulandreserven aufweist. Eine andersweitige Auszonung zu Kompensationszwecken lehnt der Gemeinderat entschieden ab.</p> <p>Die Gemeinde wird vorab versuchen müssen, die noch zahlreich vorhandenen Baulandreserven abzubauen. In diesem Zusammenhang begrüsst der Gemeinderat, dass die bestehende Baulandreserve auf Parzelle Nr. 1383 überbaut werden soll. Dies entspricht dem Ziel der Innenentwicklung und der Reduktion von bestehenden Baulandreserven.</p> |

2 Grimm Heiztechnik AG, Michael Grimm, Riedmatte 2, 2576 Lüscherz

Der Mitwirkende stellt die Frage, ob auf den Parzellen Nr. 708 und 662 eine reine Lagerhalle für seine Firmen erstellt werden könnte.

Die grundsätzliche Idee wäre zusätzlichen Lagerplatz zu erhalten, welcher keinerlei Lärm verursacht. Allenfalls mit ein paar Aussenparkplätzen.

Folgende Karte zeigt grob, wo die Lagerhalle erstellt werden soll:



Der Gemeinderat nimmt die Frage vorerst zur Kenntnis, wird diese jedoch noch nicht abschliessend beantworten, da die Anfrage nicht im Zusammenhang mit der vorliegenden Zonenplanänderung steht.

Der Gemeinderat kann jedoch bereits festhalten, dass der Bau einer Halle eine Einzonung der heute in der Landwirtschaftszone liegenden Parzellen in eine Gewerbezone bedingen würde. Ein solches Unterfangen hat einen ordentlichen Planungsprozess unter Berücksichtigung von übergeordneten Rahmenbedingungen zur Folge.

Grundsätzlich ist der Gemeinderat am Erhalt und an der Entwicklung des ansässigen lokalen Gewerbes interessiert. Der Gemeinderat wird daher im Rahmen einer Interessenabwägung prüfen, ob ein solcher Planungsprozess angegangen werden soll. Der Gemeinderat wird den Mitwirkenden zu gegebener Zeit über einen allfälligen Planungsprozess informieren.



A2 Gesamtübersicht potentielle Einzonungen
überbauter Flächen sowie Baulücken

Gesamtübersicht potentielle Einzonungen überbauter Flächen sowie Baulücken

1:2'000

24.1.2024 | IC Infraconsult



- Potentielle Einzonung bebaute Fläche
 - Potentielle Einzonung unüberbaute Fläche (Baulücke)
 - Bauzone
 - Kulturland
 - Grenzabstand 5 m
- } Einzonungen ohne Belastung Baulandkontingent